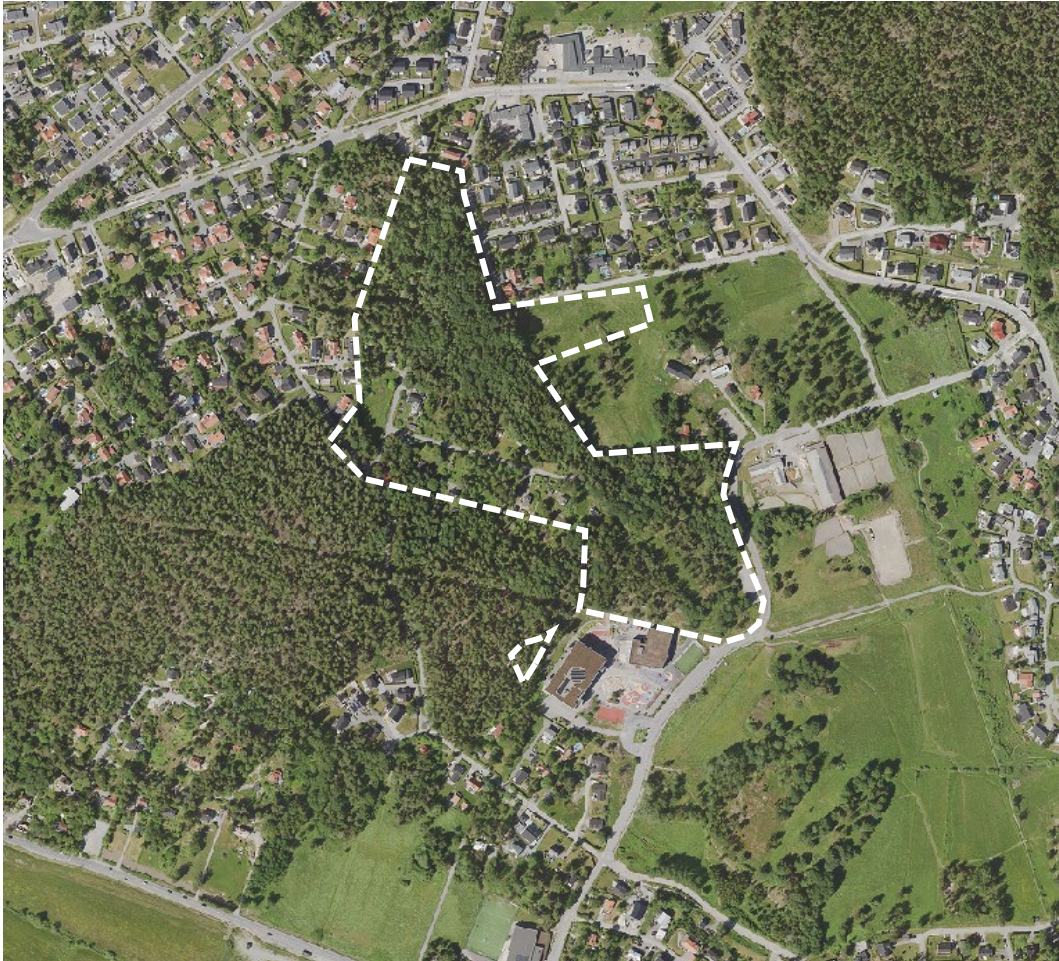


Planbeskrivning

Detaljplan för fastigheten Glömsta 2:59 med flera (Lövstastigen) inom kommundelen Glömsta



Ortofoto med planområdet markerat med vitstreckad linje

Samrådshandling

Kommunstyrelsens förvaltning, januari 2024

Samhällsbyggnadsavdelningen

KS-2020/945

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2024-01-16
- Plankarta med bestämmelser, 2024-01-16

Utredningar som utgör underlag till detaljplanen:

- Dagvatten (AFRY 2023 och 2021)
- Arkeologisk utredning (Stiftelsen Kulturmiljövård 2021)
- Barnkonsekvensanalys (PE teknik och arkitektur 2021)
- Fågelinventering (Biomedica Ombegr 2022)
- Hästallergen (IVL Svenska Miljöinstitutet 2020)
- Naturvärdesinventering (Adoxa naturvård 2019)
- Sulfidbedömning (Atrax 2021)
- Trafikanalys (Norconsult 2021)
- Gestaltungs-PM (2023)

Detaljplan för Glömsta 2:59 mfl i kommundelen Glömsta

Utökat förfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse från 2015-01-02)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med Bonava och Hydroscand Fastighets AB/Brunnberg och Forshed.

Projektgrupp

Linnea Fröjd, planarkitekt
Daniel Jakobsson, exploateringsingenjör
Lucas Sandberg, exploateringsingenjör
Åsa Tjusberg, exploateringsingenjör
Emma Weilenmann, gatuprojektledare
Susanna Udd, landskapsarkitekt
Rikard Fogelholm, trafikplanerare
Jakob Lindkvist, miljöplanerare

Innehåll

| | |
|---|-----------|
| Sammanfattning | 4 |
| Planens huvuddrag | 4 |
| Behov av miljöbedömning | 4 |
| Genomförande | 4 |
| Detaljplan | 5 |
| Detaljplanens syfte | 5 |
| Plandata | 5 |
| Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser | 8 |
| Tidigare ställningstaganden | 54 |
| Behov av strategisk miljöbedömning | 58 |
| Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken | 58 |
| Genomförandefrågor | 59 |
| Organisatoriska frågor | 59 |
| Fastighetsrättsliga frågor | 61 |
| Ekonomiska frågor | 63 |
| Tekniska frågor | 65 |
| Administrativa frågor | 65 |

Sammanfattning

Planens huvuddrag

Detaljplanen möjliggör en omvandling av befintligt småhus- och fritidshusområde vid Lövastigen i Glömsta till permanentbostäder samt att pröva ny bebyggelse i form av nya bostäder, LSS-boende, förskola på oexploaterad mark. Som del av detaljplanearbetet förutsätts utbyggnad av nya kommunala gator och kommunalt vatten- och avlopp i området. Detaljplanen möjliggör friliggande småhus i form av enbostadshus samt sammanbyggda småhus i form av radhus, parhus och kedjehus. Den allmänna platsmarken planläggs som park, natur och gata. Framtagandet av detaljplanen möjliggör för ny exploatering på de 14 befintliga småhusfastigheterna samt cirka 108 nya bostäder på idag oexploaterad mark, varav sex av dessa är LSS-bostäder. LSS-bostäder innebär gruppboende eller servicebostäder med gemensamma utrymmen. Den nya bebyggelsen ska inspireras av trädgårdsstaden.

Dessutom planläggs en del av Glömstaskolans skolgård, som idag nyttjas av skolan med arrende, som skolgård.

Viktiga frågor i planarbetet är bland annat gatustrukturen såsom gång- och cykelstråk, topografin, skyfall och rening av dagvatten, varför planförslaget inkluderar en ny dagvattendamm.

Den föreslagna detaljplanen avviker från gällande översiktsplan 2030 som pekar ut planområdets sydöstra del samt mark utmed Glömstadalen och Bergavägen som bevarandeområde. Föreslagen detaljplan bedöms överensstämma med Översiktsplan 2050, antagen av kommunfullmäktige 24 april 2023 men som ännu inte vunnit laga kraft, då huvuddelen av planområdet är utpekad som område där bostadsbebyggelse kan prövas.

Behov av miljöbedömning

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

Genomförande

Planarbetet genomförs med utökat förfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse från 2 januari 2015. Detaljplanens genomförandetid är 5 år och börjar den dag detaljplanen vinner laga kraft. För delen av planområdet med befintliga småhus- och fritidshusfastigheter är genomförande tiden förlängd och börjar gälla ett år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta för att kommunen ska ha möjlighet att bygga ut allmän plats innan bygglov ges. Ansvars- och kostnadsfördelning regleras i kommande genomförandeavtal samt i framtagna gatukostnadsutredning.

Uppskattad tidplan:

Samråd 17 januari 2024 – 11 februari 2024

Granskning kvartal 3 2025

Detaljplan

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att möjliggöra för en omvandling av befintligt småhus- och fritidshusområde vid Lövstastigen i Glömsta till permanentbostäder med kommunalt vatten och avlopp. Dessutom möjliggör detaljplanen ny bebyggelse i form av småhus, LSS-boende, förskola på idag oexploaterad mark.

Vidare syftar detaljplanen till att planlägga mark som allmän plats i form av kommunala gator samt park och natur.

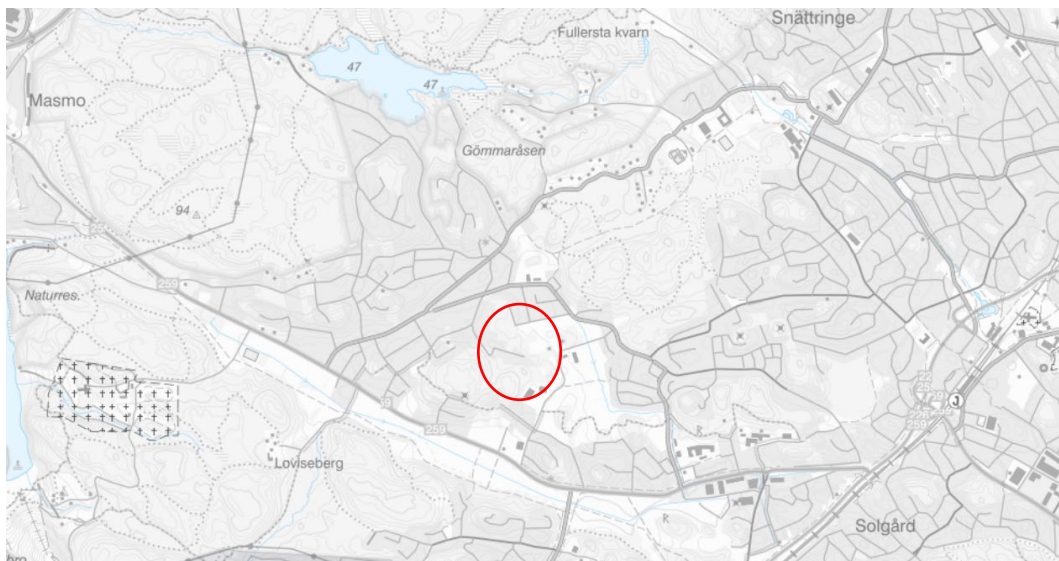
Detaljplanen möjliggör friliggande småhus i form av enbostadshus samt sammanbyggda småhus i form av radhus, parhus och kedjehus. Framtagandet av detaljplanen möjliggör för utökad byggrätt på de 14 befintliga småhusfastigheterna samt cirka 108 nya bostäder på idag oexploaterad mark, varav sex av dessa är LSS-bostäder.

Dessutom planläggs en del av Glömstaskolans skolgård, som idag nyttjas av skolan med arrende, som skolgård.

Detaljplanen ska även möjliggöra intentionerna i planprogram för Vistaberg (2004) där en bebyggelse inspirerad av trädgårdsstaden pekas ut och de gröna värdena ska prioriteras.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden
Planområdet ligger vid Lövstastigen och Peter Pans väg i Glömsta. Planområdet är cirka 10 hektar stort och består idag av små- och fritidshusbebyggelse, blandskog och betesmark. Gator inom området är idag Lövstastigen och Peter Pans väg. Flera gång- och ridstigar går genom skogsområdena. I området finns även en gräsbeklädd lågpunkt där skyfallsvatten samlas.



Figur 1. Översiktsbild. Planområdet markerat med röd ring.



Figur 2. Snedbild med ungefärligt planområde markerat i rött.

Planområdet berör ett tjugotal olika fastigheter vilka ägs dels av 14 privata fastighetsägare (2,4 hektar), dels av fastighetsutvecklarna Bonava (2 fastigheter, 5,4 hektar) och Hydroscands fastighets AB, kallas Hydroscand, (3 fastigheter 1,7 hektar). Utöver detta ingår fastigheter som ägs av Huddinge kommun.

| Fastighetsägare: | Fastighetsbeteckningar: |
|---|--|
| Bonava Sverige AB | Glömsta 2:58 och 2:59 |
| Huddinge kommun | Del av Glömsta 1:1, 2:1, 2:56 och 2:60 |
| Hydroscand Fastighets AB | Glömsta 1:164, 1:442 och 1:539 |
| Privata fastighetsägare Lövstastigen | Glömsta 3:20, 3:21, 3:22, 3:23, 3:24, 3:25, 3:27, 3:28, 3:29, 3:30, 3:31, 3:32, 3:33 och 3:34 |

Figur 3. Tabell över fastigheter inom planområdet.



Figur 4. Fastighetsägarkarta; Hydroscand och Bonava fastigheter i gult, mindre privatägda fastigheter i rött, Huddinge kommuns fastigheter i blått. Ungefärligt planområde är markerat med röstreckad linje.

Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns idag småhusbebyggelse bestående av elva mindre friliggande småhus och fritidshus med enskilt avlopp längs med Lövstastigen och Peter Pans väg. Det finns idag även tre obebyggda småhustomter. I omgivningarna finns bebyggelsemiljöer som förtätats under senare år med friliggande småhus och som byggts ut med allmänna gator samt kommunalt vatten och avlopp. Öster om planområdet finns Lövsta gård med öppen betesmark och djurhållning samt ridanläggning. I söder finns Glömstaskolan (F-9).



Figur 5. Olika typer av bebyggelse och vägar i omgivningen kring planområdet.

Planerad bebyggelse

Detaljplanen ska möjliggöra en omvandling av befintligt småhus- och fritidshusområde till permanentbostäder med kommunalt vatten och avlopp samt möjliggöra för ny bebyggelse i form av nya bostäder, förskola och LSS-boende.

Detaljplanen bedöms ge möjlighet att uppföra cirka 122 bostäder bestående av friliggande småhus i form av enbostadshus, sammanbyggda småhus samt LSS-boende. Av dessa 122 bostäder ingår de 14 befintliga småhusfastigheter som får utökad byggrätt och blir permanenta med kommunalt vatten och avlopp.

I den befintliga småhus- och fritidshusbebyggelsen längs med Lövstastigen möjliggör planen för ökad byggrätt med bibehållen storlek på tomter.

För att möta brister i offentlig service i Glömsta medger planen förskola och ett mindre LSS-boende. Allmän platsmark regleras i planen i form av gator, dagvattendamm, naturområden och lekplats.

LSS-boendet med sex lägenheter bidrar med en blandning av upplåtelseformer och hustyper i en del av planområdet där det främst är planerat för radhus.

I befintlig lågpunkt vid Peter Pans väg planeras en lekplats med träd och lekutrustning. Lekplatsen skapar en mötesplats för området och kommer även fungera som en yta för skyfallshantering.

Planförslaget innebär att planområdet blir mer lättillgängligt genom en ny gatustruktur som binder samman planområdet med omgivningen. Planen bidrar till nya kopplingar inom planområdet både för fotgängare, cyklister och bilister. Tryggheten ökar genom att fler människor flyttar in i området.

En förskola planeras i planens sydöstra del med en byggandsarea på cirka 500 kvadratmeter som är tänkt att uppföras i två våningar. Förskolan planeras för cirka 100 barn på fem avdelningar. Friytan på gården bedöms idag uppgå till cirka 3800 kvadratmeter.

Planområdet är delvis kuperat och skogbevuxet. Planförslaget är framtaget för att anpassa den nya bebyggelsen och det nya gatunätet till befintlig topografi och vegetation. Markens höjd ska bevaras mot befintlig småhusbebyggelse i väster norr om den planerade lekplatsen. Befintliga träd ska bevaras där det är möjligt på kvartersmark.

Delar av planområdet planläggs som natur för att bevara en vegetationsskärm och en grön karaktär mot Lövsta gård.



Figur 6. Situationsplan med föreslagen bebyggelse

Gestaltning

Ett gestaltungs-PM har tagits fram med syftet att skapa en djupare förståelse för hur platsen ska gestaltas. Gestaltungsprogrammet ska även säkerställa en hög kvalitet på gestaltning av området och vara ett underlag för bygglovsprövningen inom detaljplanen. Gestaltungs-PM:et utgår från kommunens arkitekturstrategi och stadsbyggnadsprinciperna i planprogram för Vistaberg (2004).

Stadsbyggnadsidé

Den nya bebyggelsen föreslås utformas med inspiration av trädgårdsstadens principer med 1–2,5 våningar. Trädgårdsstaden känns igen genom gröna omhändertagna gaturum samt genom låg och tät bebyggelsestruktur. Husen är tydligt och enhetligt placerade mot gatan för att skapa rumslighet och ett tydligt grannskap. Alla husen har en egen trädgård och husen skiljer gatans mer offentliga sida från trädgårdens mer privata sida. Trädgårdsstadens grundprinciper ska komplettera den befintliga bebyggelsen i det befintliga området längs med Lövstastigen som inte planeras enligt samma princip.

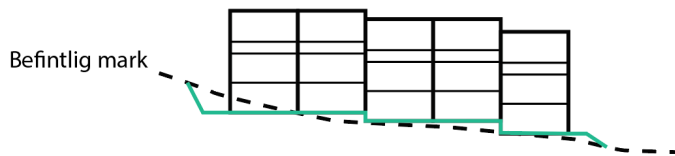


Figur 7. Snedbild över planområdet med föreslagen bebyggelse.

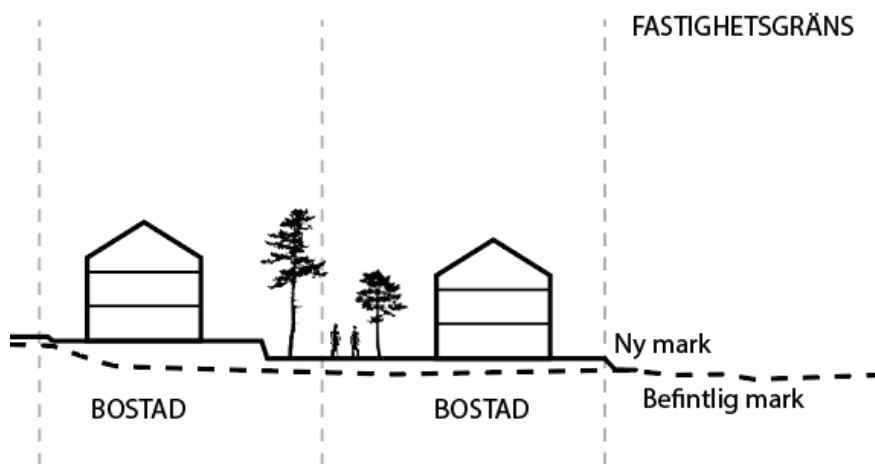
På Hydrosconds, Huddinge kommuns och Bonavas fastigheter planeras radhus, parhus och kedjehus. Husen ska gestaltas med sadel- eller pulpettak. Den nya bebyggelsen bidrar till ett nytt tillägg som gör området i stort mer varierat. Bebyggelsen ska placeras nära gatan med entré vänd mot gatan för att skapa ett intimt gaturum.

Ambitionen är att tomter och hus i största möjliga mån anpassas till befintliga marknivåer. På en del platser kommer det att uppstå nivåskillnader mellan anlagda tomter och den naturmark som ska bevaras. För att hantera dessa nivåskillnader kommer slänter och stödmurar behövas. För att uppnå en god gestaltning kan en kombination av stödmur och slänter vara lämplig. Eventuella slänter och sprängkanter utformas naturligt och planteras med ny vegetation.

För att hantera höjdförändringarna längsgående i radhuslängor så kan stödmur mellan tomter behövas. Där det är möjligt placeras slänt/stödmur inne på tomt för att underlätta skötsel. Radhuslängorna ska dock i största möjliga mån anpassas till befintliga marknivåer.



Figur 8. Illustration som visar hur höjdförändring kan tas ut när radhus gränsar mot varandra i tomtgräns längsgående. Grön linje visar ny mark.



Figur 9. Illustration som visar hur höjdförändring kan tas ut när bostäder gränsar mot varandra i tomtgräns.



Figur 10. Perspektivskiss för hur gata och kedjehus kan komma att se ut i Bonavas område. Bild: Bonava



Figur 11. Flygvy från söder över planerad bebyggelse på Hydroskands fastighet. Bild: Brunnberg och Forshed

Fasadmaterial är huvudsakligen av träpanel. Fasadernas färgsättning gestaltas omsorgsfullt för att bidra till att området upplevs varierat och balanserat. Bebyggelsen får en varierande färgskala hämtad från den klassiska trädgårdsstadens fasader med moderna inslag



Figur 12. Exempel på färgsättning. Bild: Brunnberg och Forshed

Friliggande småhus i form av enbostadshus

De befintliga småhusfastigheterna längs med Lövstastigen planeras inte enligt trädgårdsstadens principer. Här möjliggör detaljplanen för friliggande småhus i form av enbostadshus med utökad byggrätt och bibehållen tomtstorlek. Detta bidrar till en varierad bebyggelse med möjlighet att läsa av platsens historia och för att möjliggöra en lämplig exploateringsgrad på fastigheterna.

Grönska och natur

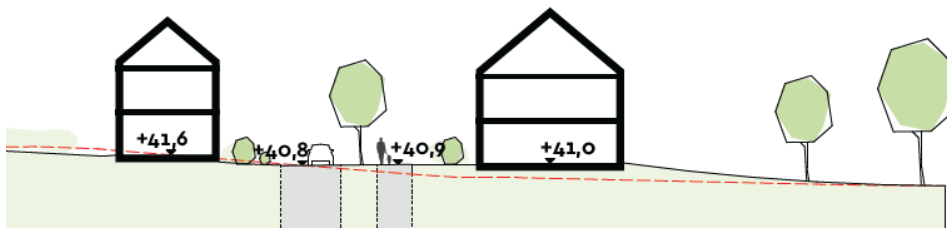
En naturvärdesinventering har tagits fram som pekar ut särskilt värdefulla träd. Det är positivt om dessa kan bevaras. En ändrad lovplikt för att fälla eller vålla skada på träd finns i delar av planområdet vilket bidrar till att bevara befintliga träd. Där det är möjligt bör befintliga träd bevaras även på andra platser. Befintliga träd kan skapa rumsbildningar runt om i planområdet, till exempel i anslutning till parkeringsplatser och på gemensamma gårdar. Mötet mellan

grönskan och bebyggelsen är viktig. I zonen mellan Lövsta gård och planområdet finns en delvis bevarad ridå av vegetation, denna planläggs som natur och skiljer delar av den nya bebyggelsen visuellt från gårdsmiljön.

Gator och parkering

Gaturummet ska vara grönt och omhändertaget med gator som följer topografin. För att hålla nere gatubredd och därmed minska mängden hårdgjord yta samtidigt som trädrad möjliggörs föreslås vissa av de nya gatorna i planområdet vara enkelriktade. Trädrad föreslås på de gator som har bebyggelse på båda sidor. Trädrader planeras längs med Lövstastigen, delar av Peter Pans väg och i den halvcirkel som gatan bildar i den norra delen av planområdet. Trädrader höjer vistelsevärdena genom ett grönare och mer estetiskt tilltalande gaturum samtidigt som det ger skugga, bidrar till ekosystemtjänster och hanterar dagvatten i området.

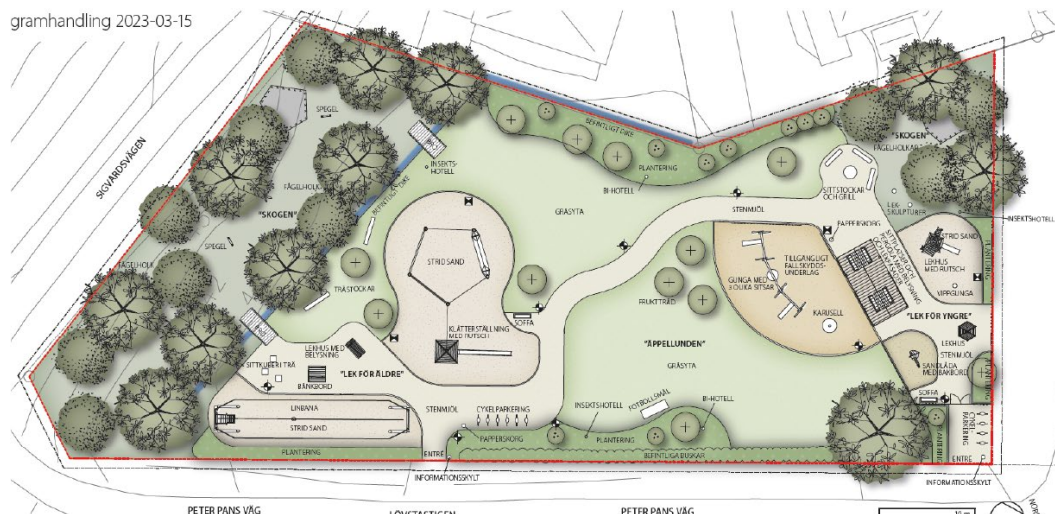
Bilparkering för radhusen på Hydroscands och kommunens mark, samt för vissa av Bonavas radhus, sker på samlade parkeringar med genomsläppligt material. Där det är möjligt omges de samlade parkeringarna av grönska mot gaturummet och privata tomter.



Figur 13. Genomskärning av föreslagen bebyggelse i Hydroscands fastighet med parhus i väster och radhus i öster. Befintlig marknivå i röstreckad linje. Bild: Brunnberg och Forshed

Lekplats

Detaljplanen möjliggör för en områdeslekplats. Temat för områdeslekplatsen är naturen och löv. Det kommer att finnas mycket träd på lekplatsen, både befintliga som sparas och nyplanteringar. Två entréer är planerade i anslutning till Peter Pans väg. Planteringsytter ramar in och skärmar av mot bostäder och Peter Pans väg.



Figur 14. Förslag på lekplatsens utformning. Illustration: PE Teknik & Arkitektur

LSS-boende

LSS-boendet planeras som en fristående byggnad i ett plan. Genom sin placering i ett område där det främst är planerat för radhus bidrar LSS-boendet till en blandning av upplåtelseformer och hustyper. Omsorgsfull gestaltning av både hus och utemiljö kommer bidra till att grönskan delvis bevaras på tomten.

Förskola

Byggnadens placering ska anpassas efter topografin. Gården utformas så att den befintliga naturmiljöns kvaliteter bevaras och förstärks. Omsorgsfull gestaltning av både förskolehus och utemiljö kommer bidra till att grönskan delvis bevaras på förskolegården.



Figur 15. Foto på blivande förskolegård. Bild: Huddinge Kommun

Landskapsbild

Landskapet inom och omkring planområdet karakteriseras av en blandning av öppna landskap, skogsdungar och småhusbebyggelse. Detaljplanen innebär ny bebyggelse på platser där det idag är skogbeväxt naturmark alternativt mindre fritidshusbebyggelse vilket kommer att förändra landskapsbilden i området.

Stora delar av zonen mellan Lövsta gård och den föreslagna bebyggelsen ska utformas med en vegetationsridå med inslag av barrträd som lämnas närmast den nya bebyggelsen. Detta gör att planområdet skiljs visuellt från gårdsmiljön.

Tomten vid LSS-boendet ska lämnas så intakt som möjligt och gärna bevara växtlighet. Framför allt i den västra delen av tomten finns möjlighet att bevara vegetation. Huset placeras på den flackare delen av tomten för att ta så stor hänsyn till topografin som möjligt. Marken till parkering och körytor planeras med asfalt men om den behöver ändras för att få upp talet för grönytefaktor eller förbättra dagvattenhantering kan mer genomsläppligt material i parkeringsfickorna användas. Växtlighet bidrar till att skapa insynsskydd från gatan.

En dagvattendamm placeras i beteshagen utmed Klimatvägen. Dammen placeras och anpassas i landskapet på ett naturligt sätt så att den bidrar positivt till beteslandskapet och skapar visuell variation.

I naturmarken, på grund av de nya gatorna, kommer det att bildas slänter i vissa delar, till exempel ut mot Lövsta gård. Dessa slänter ska återställas och grönska ska återetableras.

Ljus och vindförhållanden

Då planen medger relativt låg bebyggelse bedöms inte negativa skuggningar uppkomma inom eller omkring planområdet och det bedöms kunna uppnås goda ljus och vindförhållanden i bostäder och på vistelseytor.

Tillgänglighet till bostadshus

Planerad bebyggelse ska ha tillgängliga entréer och utformas med tillgängliga inomhusmiljöer. Då planområdet delvis är kuperat så är det viktigt att tillgängligheten beaktas i det fortsatta planarbetet. Tillgänglighet till och inom byggnaderna regleras vid prövning av bygglov och anmälan enligt plan- och bygglagen, PBL.

Räddningstjänst

Detaljplanen möjliggör god framkomlighet för räddningstjänstens fordon. Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609, angående framkomlighet och brandvattenförsörjning, ska beaktas i framtagande av systemhandling.

Lek och rekreation

Inom planområdet planeras för en områdeslekplats. Träd, grönska och planteringsytor bidrar även till ekosystemtjänster som skugga och dagvattenhantering. På lekplatsen föreslås lekutrustning, sittplatser och en grillplats.

I anslutning till vissa av radhuskvarteren planeras gemensamma gårdar med plats för lek och samvaro.

Planen bevarar även viss natur som kan användas för spontan lek och rekreation.

Social hållbarhet

En barnkonsekvensanalys (BKA) har genomförts. Syftet med barnkonsekvensanalysen är att kartlägga hur området upplevs idag och dess konsekvenser utifrån ett barn- och ungdomsperspektiv. Faktorer som har studerats är möjlighet till lek och rekreation, tillgång till service och offentliga platser, kulturmiljöer, trafik och kommunikationer, bebyggelse och boendemiljö, hälsa och säkerhet, samt trygghet och tillgänglighet.

En kartläggning av barn och ungas perspektiv på planområdet har genomförts genom bland annat dialoger. Sammantaget visar kartläggningen på att planområdet idag har god tillgång till naturområden, en god boendemiljö samt en brist på lekplatser, parker och offentliga rum samt kommersiell och offentlig service. Den visar även att tillgången till gång- och cykelinfrastruktur är bristfällig samt att mörka skogspartier och trafiksituationen leder till otrygghet bland barnen.

Utifrån barn och ungas perspektiv bedöms planförslaget ha goda möjligheter att bidra till nya lektytor för barn både inom och i planens närområde samt tillskapar gena och trafiksäkra stråk. Tillgängligheten för äldre bedöms öka genom nya gator och stråk. Tryggheten förbättras genom bättre belysning och att fler personer flyttar in i området. Bland annat föreslås nya gång- och cykelvägar som utformas trafiksäkert och tillgängligt för lättare framkomlighet. Förskola och LSS-boende kan bidra till trygghet inom planområdet eftersom det ger aktivitet i området under de tider när många är på jobbet och arbetar. Ianspråktagande av naturmark till förmån för ny bebyggelse bedöms dock kunna ha vissa negativa konsekvenser för barns lek. En komplettering av barnkonsekvensanalysen ska genomföras efter samråd.

Offentlig service

Befintlig service i anslutning till planområdet är förskolan Glömsta som ligger strax norr om planområdet och Glömstaskolan intill planområdet.

Barn- och utbildningsförvaltningens lokalplaneringsenhet anger behov av en förskola i Glömsta med minst 5 avdelningar/100 barn, med verksamhetsstart 2029 och att den bör bedrivas av privat utförare.

Inom Glömsta är det idag brist på parker och lekplatser. Enligt kommunens parkprogram ska parker finnas inom 500 meter från bostaden samt att ambitionen är att det inte ska vara mer än 300 meter till närmaste park. Enligt kommunens lekplatsprogram ska det finnas en lekplats inom 500 meter från bostaden. En ny lekplats har anlagts på Regnbågsvägen. Avståndet till den lekplatsen är över 650 meter från planområdet. Både lekplatsen och det planerade LSS-boendet bidrar till offentlig service i området. Behovet för LSS består av sex lägenheter och liknar det som planeras för i det pågående projektet Nytorp 4:7 i Trångsund.

Kommersiell service

Idag finns ingen kommersiell service i eller i direkt anslutning till planområdet.

Det finns en del kommersiell service i närheten av Glömstavägen, väg 259 i form av bland annat byggvaruhus och gym. Cirka 2,5 kilometer fågelvägen från planområdet finns Huddinge centrum med ett stort utbud av kommersiell service såsom butiker, sporthall med mera. Planen kommer inte att generera någon ny kommersiell service.

Arbetsplatser

Arbetsplatser i eller intill planområdet finns idag framför allt i form av personal i Glömstaskolan.

Uppförandet av en ny förskola inom planområdet samt ett LSS-boende kommer att generera ytterligare 30–40 arbetsplatser. Förskolan bidrar till cirka 15–20 heltidstjänster och LSS-boendet bedöms sysselsätta personal i form av pedagoger och barnskötare. Det planerade LSS-boendet bedöms sysselsätta cirka 22–26 arbetstagare. Personalmässigt är det de boendes behov som styr vilket bedöms vara maximalt 9 anställda i tjänst vid ett och samma tillfälle.

Kulturmiljövärden

I Huddinge kommuns *Kulturmiljöprogram, Särskilt värdefulla kulturmiljöer* (Huddinge kommun, 2019) pekas några områden i Glömsta ut som särskilt värdefulla. Inom planområdet finns inga kända större kulturhistoriska värden som kan vara ett hinder för exploatering (se även avsnitt om fornlämningar nedan). Intill planområdet ligger det utpekade området Glömsta gamla tomt, som knyter an till Glömsta gård och Glömstatorpet och karaktäriseras av fornlämningsmiljö och kvarvarande ängs- och hagmarker. Också Lillerudsvägen (fd Tingsvägen) som löper strax väster om planområdet och utgör en av flera sträckningar för den gamla Göta landsväg, är utpekad som särskilt värdefull. Dess karaktär och läge ska inte ändras. Båda dessa områden bedöms inte påverkas av exploateringen inom planområdet. Utpekade områden i kulturmiljöprogrammet syns i Figur 16.



Figur 16. Karta över särskilt värdefulla kulturmiljöer från Huddinge kommuns kulturmiljöprogram. Planområde är markerat i rött.

Lövstadalgången öster om planområdet kommer att bevaras. Planförslaget är vidare utformat för att ta hänsyn till kopplingen mellan detaljplaneområdet och dalgången då vegetationsskärmar på naturmark delvis bevaras mot dalgången. Planförslaget bevarar därmed delvis siktlinjer och landskapsbilden från Lövsta dalgång samtidigt som tillägg blir läsbara då de nya bostäderna delvis kommer att synas från dalgången.

Fornlämningar

En arkeologisk utredning har tagits fram för planområdet. En tidigare registrerad möjlig fornlämning inom planområdet, stensättning L2016:302 (RAÄ-nummer Huddinge 263:1) på fastigheten Glömsta 2:58 har efter genomförd arkeologisk utredning visat sig vara en naturbildning och utgår därmed som fornlämning och omregistreras som fornlämningsliknande bildning.

Intill planområdet finns stensättning L2017:9789 (RAÄ-nummer: Huddinge 164:1) på fastigheten Glömsta 2:59. Länsstyrelsen bedömer att stensättningen L2017:9789 bör bevaras långsiktigt. Fornlämningen är utanför planområdet intill skolgården. Angränsande till planområdet på fastigheten Glömsta 2:60 ligger en övrig kulturhistorisk lämning, fossil åker L2016:143 (RAÄ-nummer: Huddinge 247:1). Stensättningarnas lokalisering och den fossila åkern är markerade i Figur 17.

Om markingrepp planeras i anslutning till fornlämningar måste tillstånd enligt 2 kap 12 § kulturmiljölagen sökas hos Länsstyrelsen. Om en okänd fornlämning påträffas vid kommande byggskede ska arbetet i enlighet med 2 kap. 10 § i kulturmiljölagen omedelbart avbrytas. Den som leder arbetet ska omedelbart anmäla förhållandet hos Länsstyrelsen.



Figur 17. Stensättningarna är markerade med en röd ring. Den fossila åkern ligger intill utvidgningen av skolgården och är markerad med blått. Planområdet markerat i svart.

Gator och trafik

Planområdet ligger mellan Talldalsvägen och väg 259 Glömstavägen. Talldalsvägen är en kommunal huvudgata och Glömstavägen är en statlig väg som kommer att överlämnas till kommunen när Tvärförbindelse Södertörn öppnas för trafik. Befintliga vägar inom planområdet är Lövstastigen och Peter Pans väg samt flera stigar. Området ligger i utkanten av *Spårvägs syds influensområde* (ca 1200 m) vilket bidrar till att delar av planområdet kommer vara kollektivtrafiknära i framtiden.

I dagsläget är delar av befintligt trafiksystemet i Glömsta ansträngt. Med bil nås området främst via väg 259 Glömstavägen som har en hög belastning och utgör Glömstas huvudsakliga anslutning till omgivande vägnät. En färdigställd Tvärförbindelse Södertörn och Spårväg syd kommer att avlasta Glömstavägen och förbättra kollektivtrafiken i området.

Planen föreslår olika typer av gator, både enkelriktade och dubbelriktade samt med och utan trädplantering. För att öka trafiksäkerhet och trygghet kommer de flesta gatorna inom planområdet utformas med separata gång- och cykelbanor.



Figur 18. Framtida vägnät där gator med gång- och cykelbanor är markerat i grönt, gator med gångbana markerat i gult, och gator utan gångbana i rött. Gång- och cykelväg är markerat med streckad grön linje och gångväg med streckad gul linje.

Planen bidrar till säkra gång- och cykelvägar inom planområdet samt till Glömstaskolan och den planerade förskolan, vilket är särskilt viktigt ur ett barnperspektiv. Huddinge kommun har huvudmannaskap för gator.

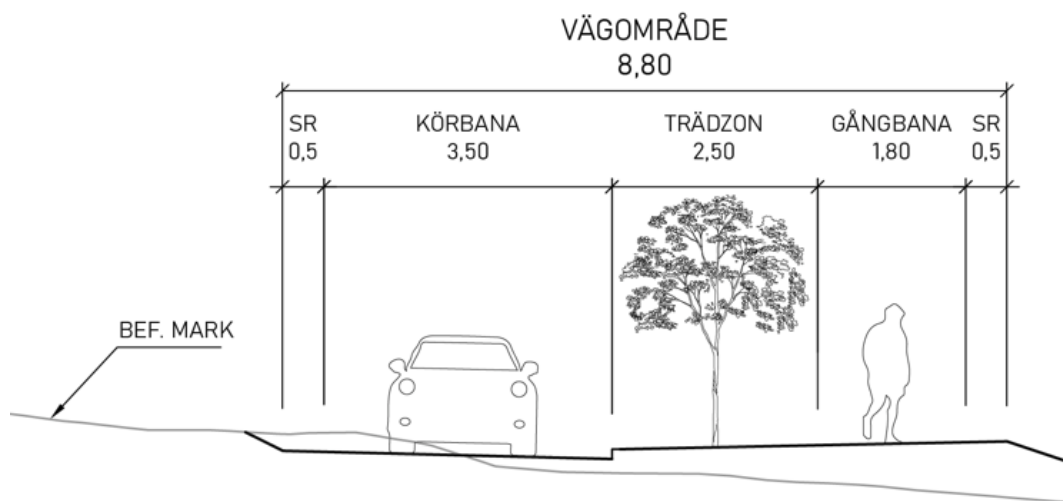
Trädplanteringarna ska höja vistelsevärdena i området, bidra till skugga och ekosystemtjänster. I anslutning till trädraderna anläggs skelettjordar för att hantera dagvatten samt angöringsfickor för att förenkla för bilar att stanna till längs med gatorna.



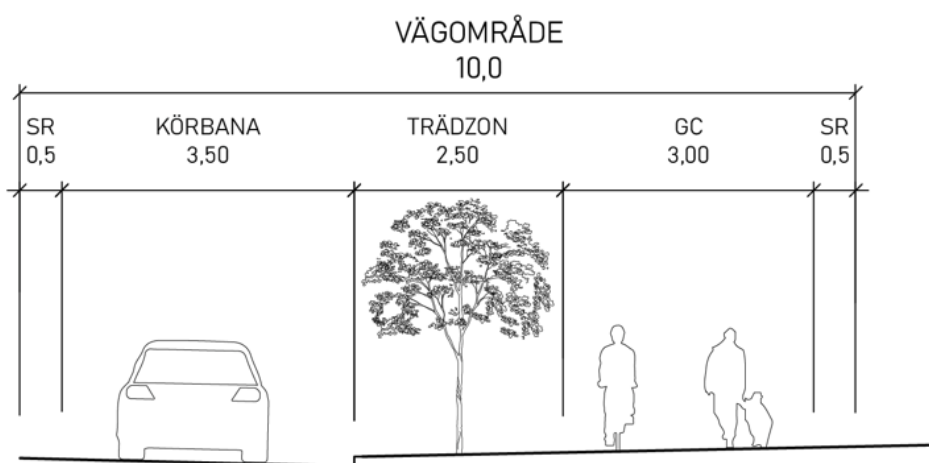
Figur 19. Vagnät inom planområdet där röda pilar anger om gatorna är enkel- eller dubbelriktade.

| Gata | Riktning | Utformning |
|--------------|-----------------------|---|
| Lokalgata 1 | Enkelriktad | Körbana, trädplantering och gångbana. |
| Lokalgata 2 | Dubbelriktad | Körbana, trädplantering och gångbana. |
| Lokalgata 3 | Enkelriktad | Körbana, trädplantering och gångbana. |
| Lövstastigen | Enkelriktad | Körbana, trädplantering, gång- och cykelbana. |
| Lokalgata 4 | Enkelriktad | Körbana, gång- och cykelbana. |
| Lokalgata 5 | Dubbelriktad | Delat gaturum för gång, cykel och bil, gatan slutar med en vändplan. |
| Lokalgata 6 | Dubbelriktad | Körbana, gång- och cykelbana, gatan slutar med en vändplan. |
| Lokalgata 7 | Endast gång och cykel | Förbinder den sydöstra delen av planområdet med de nordligare och västligare delarna. |

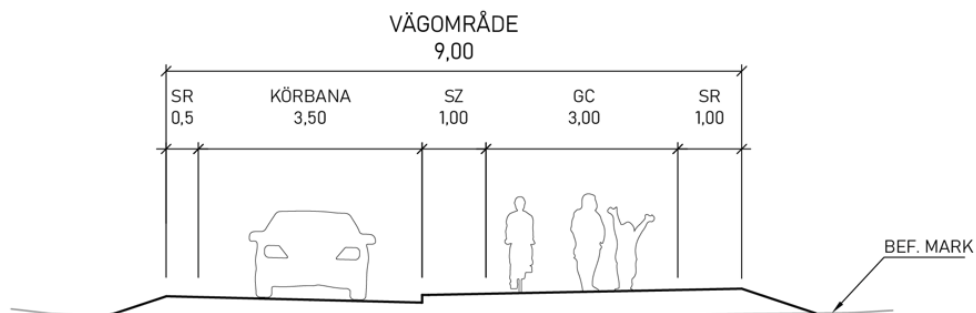
Tabell 1. Lista över lokalgator och deras utformning.



Figur 20. Föreslagen gatusektion Lokalgata 1.



Figur 21. Föreslagen gatusektion Lövstastigen.



Figur 22. Gatusektion Lokalgata 4.

Gång- och cykeltrafik

Idag saknas gångbana på alla vägar inom planområdet. Det finns ett antal gångstigar genom planområdets skogsområden. Det finns även en gång- och cykelkoppling väster om planområdet mellan Sigvardsvägen-Peter Pans väg och Kästavägen som används av eleverna från Glömstaskolan. Utmed Talldalsvägen finns gångbana och huvudcykelstråk och utmed Bergavägen finns gångbana och lokalt cykelstråk. Närmsta regionala cykelstråk finns på Glömstavägen cirka 500 meter från planområdet och nås enklast via Bergavägen. Det regionala cykelstråket på Glömstavägen kopplar ihop Huddinge C och Flemingsberg i öst med Masmo och Botkyrka kommun i väst.

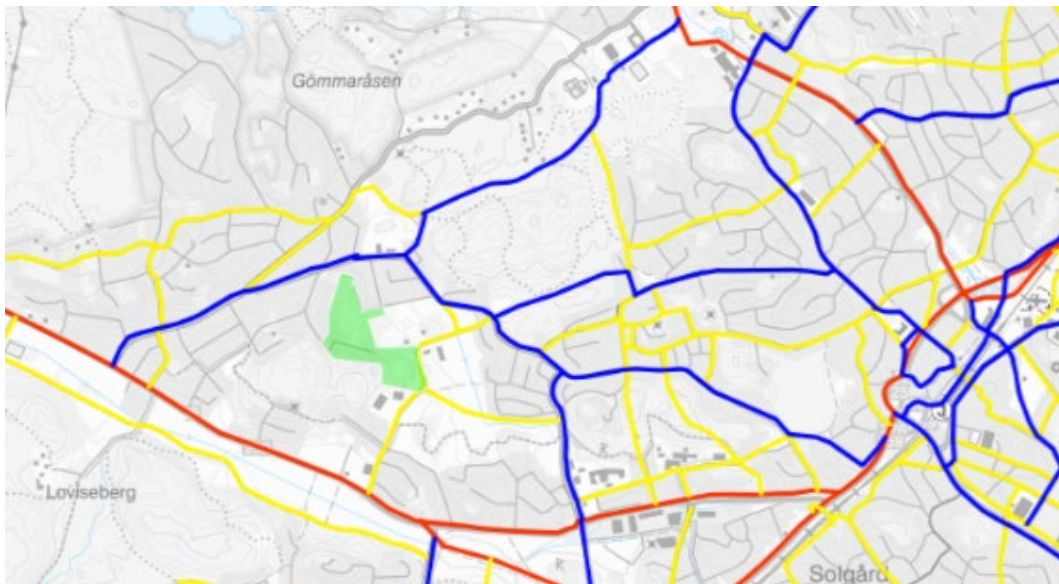
I planförslaget har de flesta gator separata gång- och, i vissa fall, cykelbanor. På Lokalgata 5 kommer gångtrafikanter och cyklister dela gaturummet med bilar. Mellan de nya bostadskvarteren vid vändplatsen vid Lokalgata 5 finns möjlighet att tillskapa en stig som gör det enkelt för gående att nå Lokalgata 6, den nya förskolan och Bergavägen. Detta regleras dock inte i detaljplanen.

Den befintliga delen av Peter Pans väg kommer inte att vara tillgänglighetsanpassad. En bänk kan behöva placeras utmed backen.

Det kommer att byggas en ny koppling med trappa norr om planområdet mellan Klimatvägen och Talldalsvägen för att det ska vara enkelt att nå busshållplatserna på Talldalsvägen.

Nya gångbanor kommer att anläggas på västra sidan av Klimatvägen och västra sidan av Bergavägen för att det ska vara enkelt att nå de nya radhusen på dessa vägar och enkelt att röra sig mellan planområde och Glömstaskolan.

De planerade gång- och cykelbanorna utgår från kommunens riktlinjer om utformning som anges i Gångplan för Huddinge kommun (2018) och Cykelplan för Huddinge kommun (2016). Figur 24 nedan visar planerade gång- och cykelstråk från cykelplanen, med huvudcykelstråket längs Talldalsvägen och det lokala stråket längs Bergavägen i närheten av planområdet.



Figur 23. Huddinge kommuns planerade cykelnät enligt kommunens cykelplan (2016). Gult är lokalt cykelstråk, rött är regionalt cykelstråk och blått är huvudcykelstråket. Planområdet är markerat i grönt.

Kollektivtrafik

Norra delen av planområdet ligger 400 meter fågelvägen från befintliga busshållplatser vid Talldalsvägen. Planen föreslår en ny trappa mellan Klimatvägen och Talldalsvägen för att minska avståndet. Idag trafikeras Talldalsvägen av buss 714 mellan Flottsbro och Huddinge centrum. På Glömstavägen, cirka 1 kilometer från planområdet, stannar buss 740 som åker mellan Kungens kurva och Huddinge C samt 172 som åker mellan Skarpnäck och Norsborg via Huddinge C.

Stråket utmed Talldalsvägen är föreslaget som en del av stamnätet för busstrafik i kommunens gällande Översiktsplan 2030 och Översiktsplan 2050. Detta innebär att kollektivtrafiken ska prioriteras på gatan. Enligt Riplan (Riktlinjer för planering och tillgänglighet för kollektivtrafiken, Stockholms läns landsting) är riktvärdet för rimligt gångavstånd till kollektivtrafik för detta område cirka 600 meter.

Biltrafik

Planområdet nås via tre bilvägar - Bergavägen (i sydöst), Blåsvägen och Klimatvägen (i nordost) samt Sigvardsvägen och Peter Pans väg (väster ifrån).

En trafikanalys har tagits fram för att bedöma trafikmängder omkring planområdet i framtiden. Analysen är genomförd på förväntad trafikökning av tre pågående detaljplaner i Vista-/Glömstaområdet. Analysen visar att trafiken på Glömstavägen beräknas öka med cirka 15% till år 2030. Efter att tvärförbindelsen byggts ut till år 2040 så beräknas dock trafiken på Glömstavägen bli betydligt mindre än vad den är i nuläget. Analysen visar att trafiken kommer att öka med, som mest, cirka 1200 fordon/dygn på Talldalsvägen och cirka 800 fordon/dygn på

Bergavägen, när alla tre planer är utbyggda. Den ökade trafiken beräknas inte leda till några framkomlighetsproblem på lokalgator eller i korsningar i analysområdet. Undantaget är den signalreglerade korsningen Glömstavägen/Gustav Adolfsvägen och cirkulationsplatsen Glömstavägen/Hageby allé som bedöms kunna få problem fram till att tvärförbindelsen är utbyggd och därmed behöver bevakas.

Blåsvägen, Klimatvägen och Sigvardsvägen är idag lågtrafikerade lokalgator. Planförslaget innebär att trafiken kommer att öka på gatorna. En del av den nya bebyggelsen ansluter endast till Bergavägen och förskolan förläggs mot Bergavägen. Trafiken från dessa bostäder och förskolan belastar alltså inte Blåsvägen, Klimatvägen och Sigvardsvägen.

Utformningen av korsningarna Talldalsvägen/Bergavägen och Talldalsvägen/Blåsvägen kommer att vara viktiga med hänsyn till kommande trafikflöden.

Varumottagning och avfallshantering

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

Sophantering ska ske enligt kommunens avfallsplan och avfallsföreskrifter. Miljörum för avfallshantering och källsortering placeras som längst 50 meter från bostadsentréer. Inom detaljplanområdet är vändplatserna anpassade för hämtningsfordon och i övrigt finns möjlighet till rundkörning vilket innebär att backning kan undvikas.

Där det är lämpligt ska avfall kunna hanteras vid de samlade parkeringarna. Detta gäller till exempel på de enkelriktade gatorna samt vid Bergavägen i anslutning till radhus.

Angöring

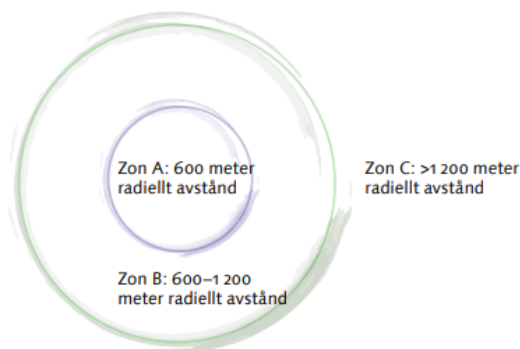
I trädraderna på de enkelriktade gatorna planeras angöringsfickor för att underlätta angöring på dessa gator. Backrörelser över cykelbanor ska undvikas. För förskolan bör leveranserna om möjligt styras till andra tider än när hämtning och lämning av barnen sker.

Angöring till respektive fastighet ska utformas för att uppfylla kommunens lutningskrav. Om fastigheterna ska ha garage/carport så är det viktigt att det finns uppställningsyta mellan gata och garage/carport med ett minsta djup på 6 meter och en maximal lutning på 5 %.

Parkering

Bilparkeringen ska utformas på ett tryggt sätt enligt Parkeringsprogram för Huddinge kommun (2016). När nya parkeringsanläggningar uppförs, antingen av kommunen eller privat fastighetsägare, måste stor hänsyn tas till den omgivande miljöns utseende.

Planområdet ligger i kollektivtrafikzon C och cykel- och bilparkeringar beräknas utifrån den zonen. Zon C innebär att det är mer än 1200 meter till närmaste spårbundna kollektivtrafik.



Figur 24. Principskiss över zonindelningen i Huddinge kommun.

Parkering ska anordnas på kvartersmark. Parkering till radhusen sker i första hand på samlade parkeringsplatser och i vissa fall på egen tomt. För enbostadshus, parhus och kedjehus sker parkering på egen tomt. Parkering i hela planområdet ska i största möjliga mån anläggas med genomsläppligt material. I de områden där det är samlade parkeringar ska parkering på egen tomt enbart anordnas för att möjliggöra kravet för handikapparkering inom 25 meter till entré. Två parkeringsplatser ska kunna anordnas per bostad om parkering sker på egna tomt. För de hus som parkerar på de samlade parkeringarna anordnas en parkering per bostad. I detta tal ingår även besöksparkering.

Parkering LSS

I kommunens parkeringsprogram saknas p-norm för LSS- och vårdboende brukar vid framtagande av p-norm för vårdinrättningar göras en bedömning och antaganden om de boendes behov av bil och cykelparkering. Antalet parkeringar för LSS-boendet har stämts av med Huddinges strategiska lokalplanering.

Parkering för personer med funktionshinder

Boverkets byggregler, 3:122, anger att minst en angörings- eller parkeringsplats för fordon för personer med funktionshinder ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en entré. Entrén ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan entréer till byggnader och parkeringsplatser. Tillgänglig parkering kommer att lösas inom planområdet på kvartersmark.

Parkering förskola

Yta bör reserveras för uppställning av barnvagnar. Cykelparkering bör utformas på ett sådant sätt att den kan nyttjas för vanliga cyklar, lådcyklar och cykelkärror. Parkeringen ska vara väderskyddad och ordnas nära entrén på kvartersmark. För bilparkering gäller beräkning av antalet platser likt övrig bebyggelse enligt Huddinge kommuns parkeringsprogram. Cykelparkeringarna ska särskiljas från barnvagnsparkering.

Trafiksäkerhet

Trafiksäkra passager finns för gång- och cykelrörelser mellan planområdet och busshållplatser på Talldalsvägen. Talldalsvägen och Bergavägen är viktiga skolvägar i Glömstaområdet. Tidigare trafikmätningar, på Bergavägen i höjd med Glömstaskolan visar att 85-percentilhastigheten överskrids med 7 km/h över den

skyltade hastigheten. En gångbana anläggs mellan Glömstaskolan och planområdet längs med Bergavägen.

Inom ramen för Huddinge kommuns trafiksäkerhetsplan gjordes en utredning kring trafiksäkerhet och tillgänglighet i Glömsta och Vistaberg, med fokus på barn och äldre. Inom utredningen identifierades en informell skolväg som ligger söder om planområdet mellan Glömstaskolan och planområdet som behöver beaktas vid genomförande av planområdet.



Figur 25. Bild från utredning "Tillgänglighet och trafiksäkerhet för barn och äldre i Glömsta och Vistaberg".

Mark, natur och vatten

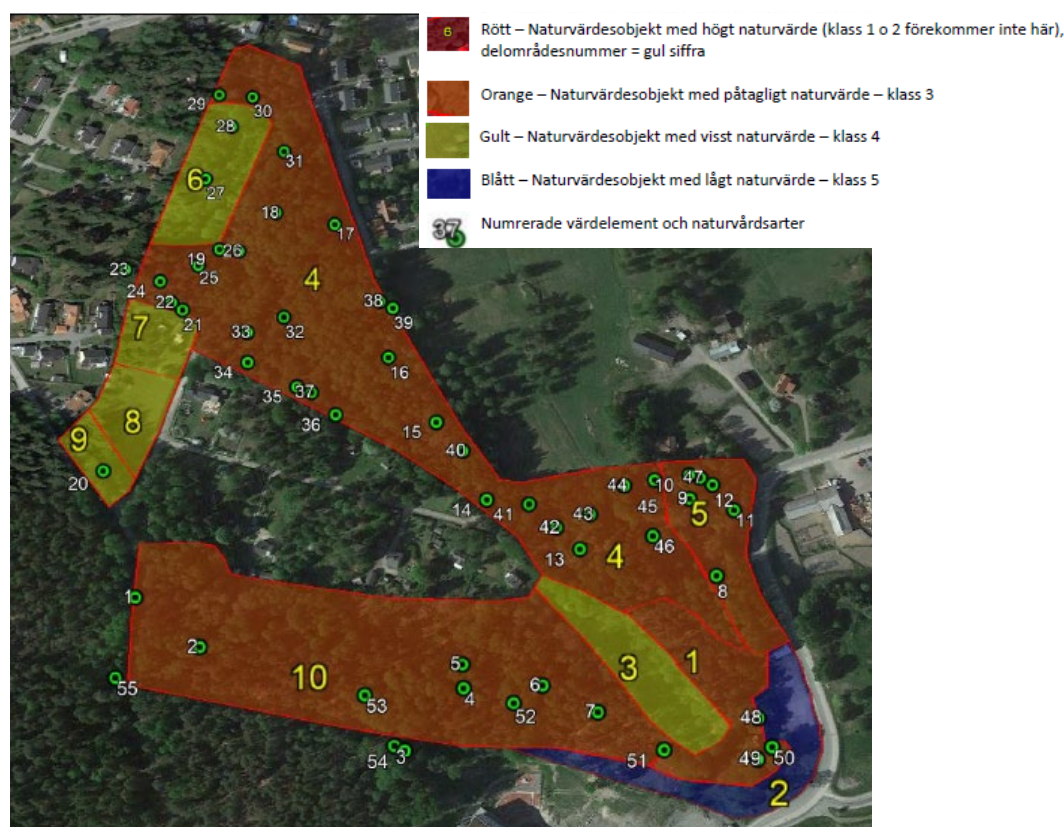
Mark och vegetation

Planområdet är cirka 10 hektar stort och består till största del av blandskog med inslag av småhus, fritidshus och mindre vägar. Marken är relativt varierande med både branta och flacka partier. Området är kuperat speciellt i de södra och sydöstra delarna varifrån det sedan generellt lutar norr. Marknivåerna varierar mellan cirka +35 och +50 meter inom området. En lågpunkt finns i korsningen mellan Peter Pans väg och Löfstastigen där vatten ansamlas vid kraftigare regn.

Öster om planområdet ligger Lövstadalsgången med Lövsta gård och ridskola samt beteshagar och rekreationsstigar. Intill planområdet finns utpekade områden avseende bevarandevärd kulturmiljö. Söder om planområdet ligger Glömstaskolan och i sydväst ett höglänt skogsområde. I väst, norr och nordost gränsar planområdet till befintlig småhusbebyggelse.

Naturvärden

En naturvärdesinventering (Adoxa Naturvård, 2019) har tagits fram för planområdet. Större delen av detaljplaneområdet utgörs av ett skogsområde som i inventeringen huvudsakligen är klassad som påtagligt naturvärde, klass 3. Detta innebär att området har ett lokalt skyddsvärde. Varje enskilt område med denna naturvärdesklass behöver dock inte vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå. Se figur nedan för karta över inventerade områden och bedömning av naturvärden.



Figur 26. Karta över naturvärdesinventering inom planområdet. Se legend för de olika områdena

Området som inventerats är cirka 9 hektar stort och består till stor del av olikåldrig blandskog med stort inslag av relativt gammal gran, men även tall, sälg, vårtbjörk och i synnerhet asp förekommer också frekvent. Det finns ett antal gamla tallar som har nått en ålder på 100–150 år i området. De äldre tallarna är potentiellt värdräd för signalarter som talticka. Död ved förekommer i hela skogsområdet.

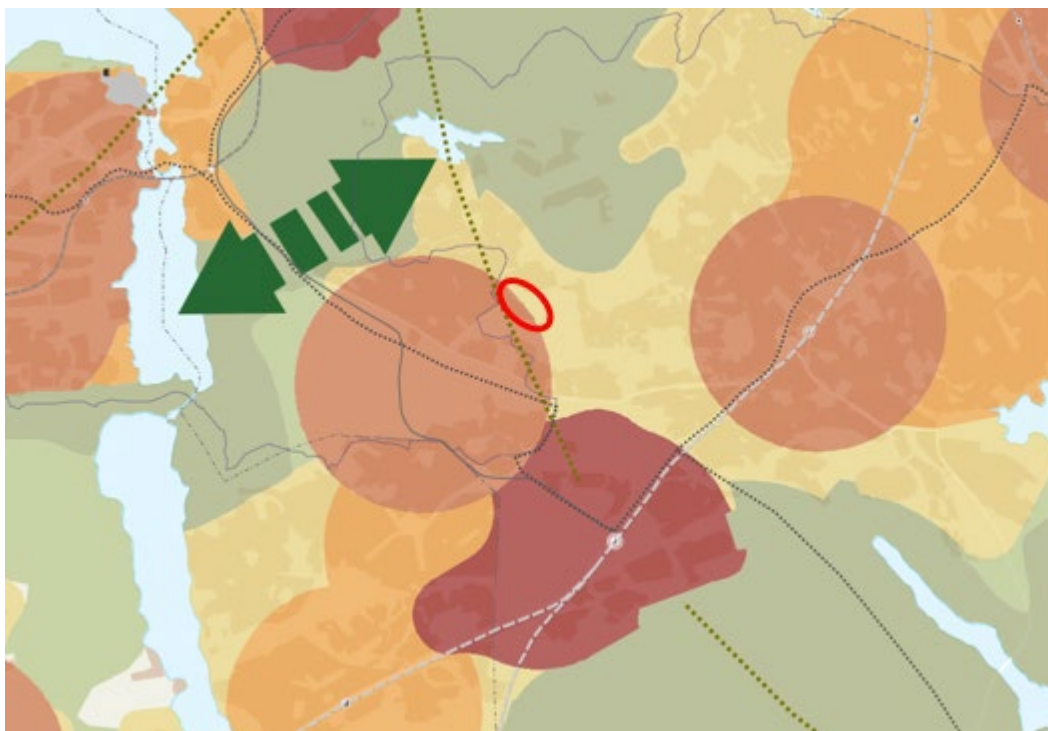
Den planerade exploateringen bedöms lokalt innebära en negativ effekt genom att naturmark tas i anspråk vilket leder till minskad skogsareal och fragmentisering. Den negativa effekten blir dock främst lokal eftersom områdets roll beträffande ekologiska samband i ett större sammanhang redan idag är begränsad på grund av befintliga spridningsbarriärer som skapats av intilliggande bebyggelse, vägar och jordbruksmark. Med hänsyn till exploaterings påverkan på naturen i området kommer ekologiska kompensationsåtgärder genomföras för att för att lindra den negativa påverkan. Mer om föreslagna åtgärder går att läsa i avsnittet *ekosystemtjänster och ekologisk kompensation*.

Vidare har förebyggande åtgärder vidtagits för att minska exploaterings påverkan på området. Den föreslagna bebyggelsen har utformats för att möjliggöra så att flera av de äldre tallarna sparas. På flera områden finns en ändrad lovplikt som reglerar att träd med en stamdiameter större än 20 centimeter på en höjd av 1,5 meter ovanför mark får endast fällas eller vållas skada på om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. En avskärmning med vegetation sparas, eller nyplanteras vid behov, på naturmark mot den skyddsvärda Lövstadalgången i öster.

Som tillägg till naturvärdesinventeringen genomfördes en kompletterande inventering av fåglar och naturvårdsarter i området 2022 (Biomedica Omberg). Under inventeringen påträffades 22 fågelarter. Tre rödlistade fågelarter konstaterades, stare (VU), svartvit flugsnappare (NT) och grönfink (EN). En konsekvens av att planen genomförs blir att enskilda fågelarters livsmiljö kan komma att påverkas. Bedömningen är dock att efter genomförandet av planen bedöms populationerna för de 22 fågelarterna ha gynnsam bevarandestatus både lokalt och regionalt. Inventeringen av skyddade växt- och djurarter visade att endast den fridlysta blåsippan förekommer i området. Planförslagets påverkan på skyddade växter och djurarter är marginell och för att genomföra detaljplanen bedöms inte dispens behöva sökas. För att minimera negativ påverkan på häckande fåglar i området ska markarbeten genomföras under perioden augusti-april.

Detaljplaneområdet ligger cirka en kilometer från Bornsjökilen och det utpekade svaga sambandet i denna kil. Exploateringen bedöms, med hänsyn till dess lokala negativa effekt, inte påverka Bornsjökilens svaga samband negativt.

Den sammanfattande bedömningen är att ett genomförande av detaljplan inte medför en betydande miljöpåverkan avseende naturvärden och naturvårdsarter.



Figur 27. Kartutdrag ur RUFSS 2050. Svagt samband i Bornsjökilen är markerat med en pil. Planområdets lokalisering är inringat med rött.

Ekosystemtjänster och ekologisk kompensation

Planområdet hyser idag ett flertal ekosystemtjänster så som biologisk mångfald, vattenreglering, luftrening, bioenergi, kolbindning rekreation och naturupplevelse. Även om exploateringen innebär att en del av befintlig natur kommer att tas i anspråk av ny bebyggelse så kommer samtliga ekosystemtjänster fortsatt att finnas kvar i området efter exploatering.

Större delen av planområdet utgörs av blandskog som bedöms hysa påtagligt naturvärde. Enligt den svenska branschstandarden för naturvärdesinventeringar bedöms det vara av särskild betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller ökar samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras. Men varje enskilt område med denna naturvärdesklass behöver inte vara av särskild betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå. För att mildra effekterna av exploaterings påverkan på naturmiljön föreslås det genomföras kompensationsåtgärder för förlorad biologisk mångfald. Förutom att bebyggelsen har anpassats för att minimera intrånget i naturmiljön kommer det uppföras faunadepåer, insektshotell, bihotell och holkar för lokalt förekommande arter inom området. Därutöver kommer en dagvattendamm att uppföras, dess primära syfte är att rena dagvatten men denna kommer också att utgöra habitat för både befintliga och eventuellt nya arter i området genom att säkerställa platser med vatten och fuktpåverkade miljöer.

Rekreation och friluftsliv

Skogsområdena inom planområdet utgör bostadsnära rekreation idag och kompenseras till viss del med anläggandet av en ny områdeslekplats.

Planprogrammet för Vistaberg anger att Lövstadalen, öster om planområdet, har mycket stora rekreation, natur- och kulturvärden. Det finns även en spridningskorridor och möjligt rekreativstråk som går från Loviseberg i söder till Gömmaren i norr.

Stora delar av skogsområdet, speciellt i den delen som ligger i närheten av Glömstaskolan genomkorsas av stigar. Denna del av skogsområdet används även för orientering och liknande aktiviteter av intilliggande skola. Kojor och eldningsplats finns också inom skogsområdet.

Platser för lek och rekreation i närområdet består främst av naturområden, idrottsfaciliteter och skol- och förskolegårdar, i form av Glömstaskolan, Glömstahallen, Glömsta och Talldalens förskolor, Källbrinksskogen, Lövstadalens hagar samt Lövsta gårds ridskola. Naturområden är en av områdets största tillgångar då de erbjuder barnen mer komplexa och utvecklande lek- och rekreativmiljöer (Boverket, 2015). Förutom de skogspartier som ligger inom planområdet finns Lövstadalgångens hagmarker på andra sidan Bergavägen, samt Källbrinksskogen cirka 500 meter norrut. I direkt anslutning till planområdet i sydväst finns även ett kuperat skogsområde. Anordnade lekplatser saknas helt inom planområdet eller i nära anslutning. Enligt Huddinge kommuns parkplan (2015) ska parker inte vara längre än 500 meter från bostaden med en ambition om ett längsta avstånd på 300 m. Dessa avstånd uppnås inte inom planområdets närhet. En ny kommunal lekplats (Ärengunns park) har anlagts vid Regnbågsvägen cirka 650 meter från planområdet. I detaljplanen prövas därför en ny lekplats som gestaltas varsamt med hänsyn till platsen. Allmän plats, i form av parker och torg, kan generellt sett vara ett viktigt komplement till förskolan eller skolans utemiljöer (Boverket, 2015). Ett nytt mindre torg med viss kommersiell service planeras vid korsningen Talldalsvägen och Vistavägen, cirka 500 meter från planområdet.

Intill planområdet, söder om Bergavägen finns Lövstadalgångens hagmarker och till Källbrinksskogen är det cirka 500 meter fågelvägen. Avståndet till Gömmarens naturreservat är drygt en kilometer fågelvägen.

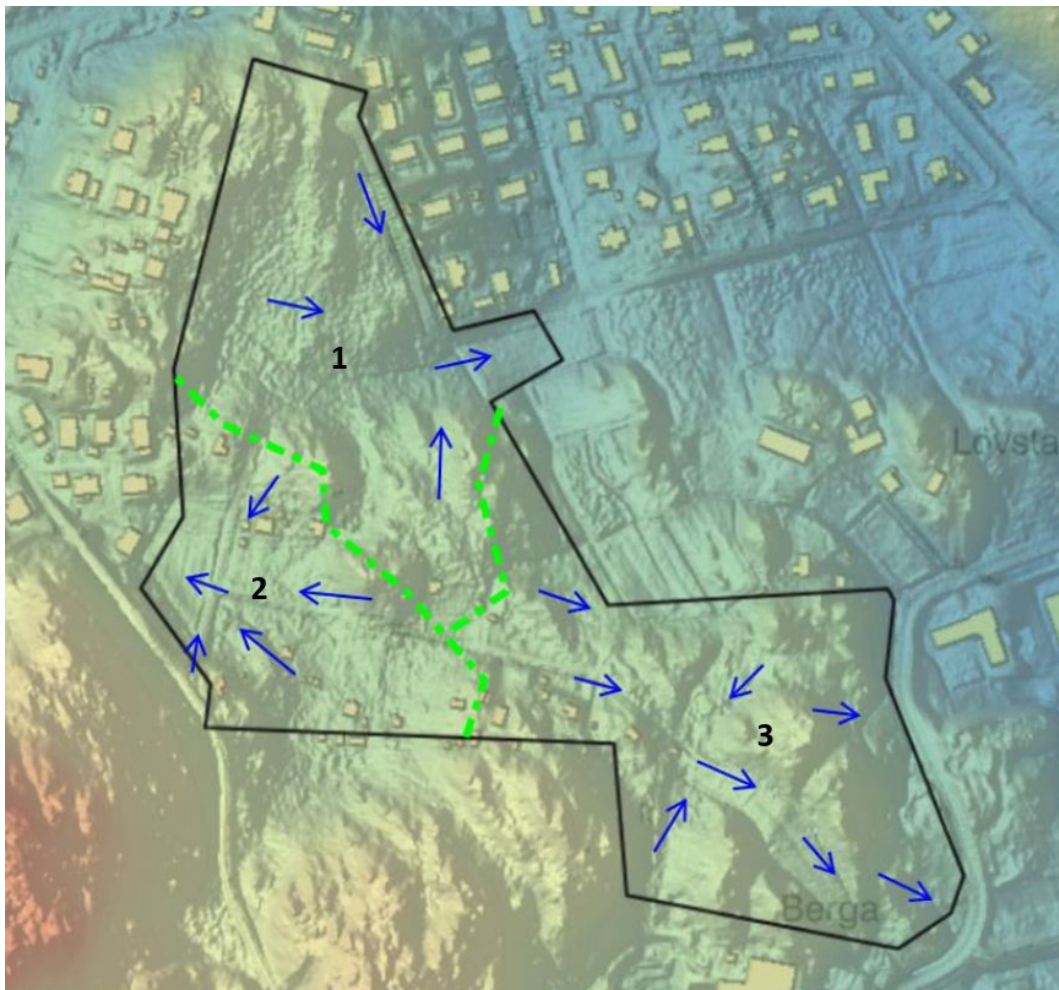
Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet har tre identifierade delavrinningsområden baserat på nationell höjdm modell och vägprofil. Avrinningsområde 1 avrinner åt nordöst, avrinningsområde 2 avrinner mot en lågpunkt i sydväst. Avrinningsområde 3 avrinner åt sydöst.

Planområdet ligger inom tekniskt avrinningsområde för Flemingsbergsviken som tillhör vattenförekomsten Orlången.

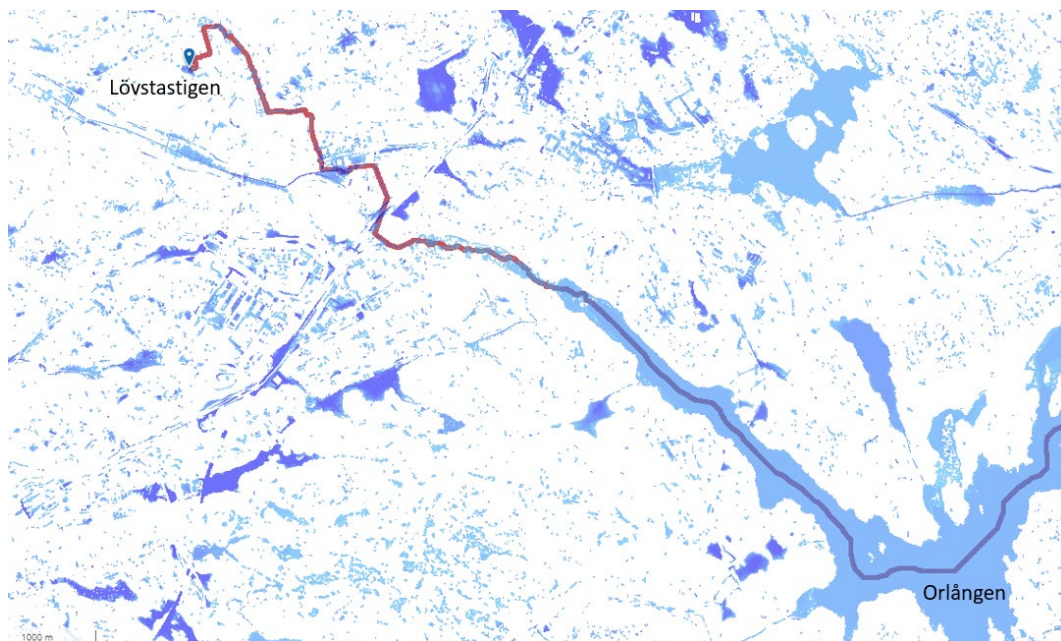


Figur 28. Avrinningsområden för planområdet samt flödesvägar.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

EU:s vattendirektiv är i Sverige implementerat främst i vattenförvaltningsförordningen och i miljöbalkens femte kapitel. För varje vattenförekomst i landet har miljö kvalitetsnormer fastställts och det övergripande målet är god ekologisk och kemisk status för alla sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten. Att följa miljö kvalitetsnormer för vatten innebär att planläggningen inte får medföra att recipienten försämras avseende någon kvalitetsfaktor i statusklassningen enligt miljö kvalitetsnormerna.

Detaljplaneområdet avvattnas till Flemingsbergsviken som är en del av sjön Ormlången. Ormlången är en 3 km² stor sjö som ligger inom Tyresås huvudavrinningsområde. Ormlången har dålig ekologisk status och den uppnår ej god kemisk status (uppnår dock god kemisk status utan överallt överskridande ämnen, dvs kvicksilverföreningar och PBDE). För den ekologiska statusklassificeringen är det övergödningsproblematiken (totalfosfor) som är den utslagsgivande faktorn.



Figur 29. Avvattningsväg för planområdet

Fastställda miljö kvalitetsnormer (MKN) innebär god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus med tidsfrist och undantag: tidsfrist har getts för god ekologisk status med avseende på näringsämnen till år 2033 med motiveringen att God ekologisk status med avseende på näringsämnen inte kan uppnås till 2021 på grund av naturliga förhållanden. Mindre stränga krav har satts för kvicksilver och PBDE eftersom det i dagsläget anses tekniskt omöjligt att nå de halter som motsvarar god kemisk ytvattenstatus.

Dagvatten

I Huddinge kommuns dagvattenstrategi konstateras att ingen ökning av flöden från planområdet bör ske jämfört med befintlig situation, vidare ska allmänna ytor avvattnas på ett sätt som medför rening i syfte att möta MKN för aktuell recipient.

I och med den stora förändringen från naturmark till mer hårdgjord exploaterad mark är det svårt att nå kommunens krav gällande både fördröjning och rening av dagvatten för planen. Därför krävs omfattande dagvattenhantering inom både kvartersmark och allmän platsmark i form av stenkistor och svackdike med växtbäddsfunktion, följt av ytterligare reningssteg i form av växtbäddsytor och dagvattendamm nedströms dessa ytor. Resultaten från dagvattenutredningen (A fry 2023) visar dock att med föreslagna dagvattenlösningar så ökar inte flöden eller föroreningsmängder från dagvattnet för området och äventyrar ej möjligheterna för Orlången att nå uppsatta miljö kvalitetsnormer.

Flödesberäkningar

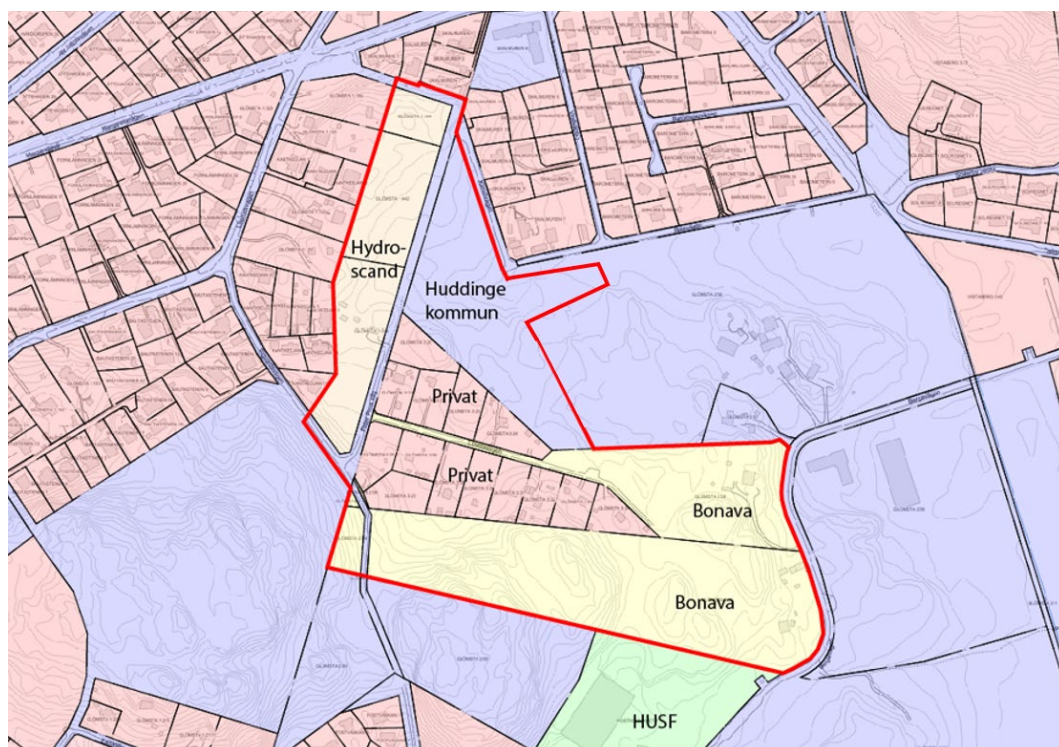
Flödesberäkningar har gjorts för 10-årsregn med varaktighet på 10 minuter. Hänsyn har tagits till ökade flöden till följd av klimatförändringarna, varför en

klimatfaktor på 1,25 har använts. Som underlag för beräkningarna har Svenskt Vatten P110 använts.

Tabell 2 redovisar beräkningar för den magasinvolym på kvartersmark som krävs för att planområdets flöden efter exploatering och med en klimatfaktor på 1,25 ska uppnå kravet på att flöden från planområdet inte ska öka efter exploatering. Magasinvolymen representerar den volym som ska kunna fördröjas i magasinet.

| Delområde | Utfloede före exploatering* [l/s] | Reducerad area efter exploatering [ha _{red}] | Specifik avtappning** [l/s ha _{red}] | Genomsnittlig specifik avtappning*** [l/s ha _{red}] | Erforderlig magasinvolym, [m ³] |
|-------------------|--------------------------------------|---|---|--|--|
| Hydroscand | 44 | 0,637 | 69 | 46 | 66 |
| Bonava | 74 | 1,2 | 61 | 41 | 170 |
| Kommun | 48 | 0,87 | 55 | 37 | 120 |
| TOTALT | | | | | 356 |

Tabell 2. Beräknad magasinvolym på kvartersmark 356m³.

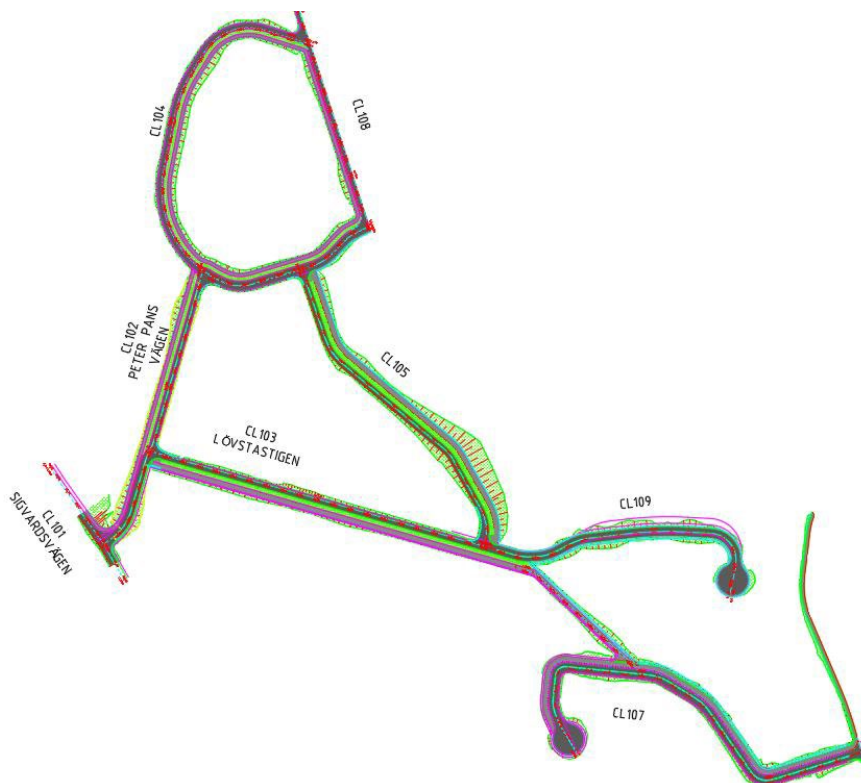


Figur 30. Bild som redovisar kvartersmark inom planområdet med uppdelning utifrån fastighetsägare. Flöden före och efter exploatering för privatområde förändras inte då det inte sker någon förändring i markanvändning till följd av exploateringen inom planområdet

Tabell 3 redovisar beräkningar för den magasinvolym för vägområden inom allmän platsmark som krävs för att planområdets flöden efter exploatering och med en klimatfaktor på 1,25 ska uppnå kravet på att flöden inte ska öka efter exploatering.

| Vägdela | Utflyde före exploatering* [l/s] | Erforderlig magasinvolym, [m ³] |
|---------|-------------------------------------|---|
| CL 102 | 15 | 2 |
| CL 103 | 22 | 9 |
| CL 104 | 6 | 44 |
| CL 105 | 15 | 23 |
| CL 107 | 7 | 56 |
| CL 108 | 12 | 4 |
| CL 109 | 4 | 26 |
| TOTALT | | 164 |

Tabell 3. Beräknad magasinvolym på vägområden inom allmän platsmark 164m³.



Figur 31. Redovisning av planerade vägområden inom allmän plats inom planområdet. För ytor före exploatering använts ortofoto medan ytor efter exploatering baseras på framtaget projekteringsunderlag enligt ovan.

Föroreningsberäkningar

Dagvattenflöden och föroreningshalter före och efter exploatering har beräknats med dagvattenmodellen StormTac. Modellen beräknar flödesviktade halter efter schablonhalter för olika markanvändningar. Koncentrationer och mängder redovisas för planområdets totala föroreningsbidrag till recipienten i tabell 4 och tabell 5.

| Förorening | Enhet | Befintlig situation | Efter föreslagen dagvattenlösning |
|---------------------------|-------|---------------------|-----------------------------------|
| Fosfor (P) | µg/l | 17 | 10 |
| Kväve (N) | µg/l | 330 | 300 |
| Bly (Pb) | µg/l | 2,7 | 0,39 |
| Koppar (Cu) | µg/l | 5,8 | 3,6 |
| Zink (Zn) | µg/l | 16 | 5,2 |
| Kadmium (Cd) | µg/l | 0,094 | 0,038 |
| Krom (Cr) | µg/l | 2,2 | 0,88 |
| Nickel (Ni) | µg/l | 2,8 | 0,9 |
| Kvicksilver (Hg) | µg/l | 0,0064 | 0,0059 |
| Suspenderad substans (SS) | µg/l | 1700 | 600 |
| Olja | µg/l | 84 | 42 |
| PAH16 | µg/l | 0,05 | 0,02 |
| Benso(a)pyren (BaP) | µg/l | 0,0049 | 0,0011 |
| PBDE 47 | µg/l | 0,00011 | 0,00002 |
| PBDE 99 | µg/l | 0,00013 | 0,000033 |
| PBDE 209 | µg/l | 0,015 | 0,0029 |

Tabell 4. Föroreningskoncentrationer (µg/l) före exploatering och efter exploatering med föreslagna dagvattenlösningar.

| Förening | Enhet | Befintlig situation | Efter föreslagen dagvattenlösning |
|---------------------------|-------|---------------------|-----------------------------------|
| Fosfor (P) | kg/år | 2,1 | 1,2 |
| Kväve (N) | kg/år | 3,8 | 3,8 |
| Bly (Pb) | kg/år | 0,031 | 0,006 |
| Koppar (Cu) | kg/år | 0,068 | 0,04 |
| Zink (Zn) | kg/år | 0,19 | 0,12 |
| Kadmium (Cd) | kg/år | 0,0011 | 0,0010 |
| Krom (Cr) | kg/år | 0,027 | 0,011 |
| Nickel (Ni) | kg/år | 0,033 | 0,019 |
| Kvicksilver (Hg) | kg/år | 0,000076 | 0,00007 |
| Suspenderad substans (SS) | kg/år | 200 | 150 |
| Olja | kg/år | 0,99 | 0,47 |
| PAH16 | kg/år | 0,00058 | 0,00047 |
| Benso(a)pyren (BaP) | kg/år | 0,000058 | 0,00006 |
| PBDE 47 | kg/år | 0,0000013 | 1,0E-06 |
| PBDE 99 | kg/år | 0,0000016 | 1,1E-06 |
| PBDE 209 | kg/år | 0,0001 | 0,000095 |

Tabell 5. Föreningens mängder (kg/år) före exploatering och efter exploatering med föreslagna dagvattenlösningar.

Sammantaget visar föreningensberäkningarna att både halter och mängder för samtliga föreningar understiger dagens nivå efter implementering av föreslagna dagvattenlösningar. Föreslagen dagvattenlösning innebär också att tillräcklig volym skapas för att fördröja dagvattenflödena till dagens nivåer inklusive klimatfaktor.

Befintliga fritidshus längs med Peter Pans väg och Löfstastigen har idag enskilda avlopp. I och med detaljplanen kommer även befintliga fastigheter med enskilda avlopp att kopplas till det kommunala ledningsnätet vilket innebär en förbättring avseende näringsbelastningen till närområdet och slutligen recipienten Orlången.

Dagvattenlösningar

Vid omvandling av områden med mycket naturmark till mer hårdgjorda ytor krävs stora fördröjningsvolymmer för att nå ner till befintliga nivåer för flöden och föreningensbelastning. Föreslagna dagvattenlösningar består av en kombination av LOD-lösningar, seriekopplade biofilter med stenkistor och våtdamm. För att klara reningskraven för dagvatten behöver rening ske både inom kvartersmark och allmän platsmark men det behövs även nedströmsåtgärder med seriekoppling.

Inom kvartersmark för respektive fastighet föreslås stenkistor för att fördröja och rena dagvatten. Denna anläggning föreslås då det bedöms finnas brist på utrymme för öppna lösningar i området, se Tabell 3. Stenkista, även kallat krossmagasin är ett underjordiskt magasin för att fördröja och rena dagvatten. Genom att vattnet infiltrerar ner genom magasinets mediet kommer vattnet att renas från föreningar.

| Delområde Kvartersmark | Erforderlig magasinsvolym, [m ³] | Fördröjning- och renings anläggning | Ytbehov, [m ²] |
|---------------------------|---|--|--|
| Hydroscand | 66 | Biofilter och Stenkista | Biofilter (310- 650) Stenkistor(försumbar)* |
| Bonava | 170 | Biofilter och stenkista | Biofilter (600-1200) Stenkistor(försumbar)* |
| Kommun | 120 | Biofilter, stenkista dagvattendamm | Biofilter (430-870) Stenkistor(försumbar)* |
| | | | Damm(226- 377) |
| TOTALT | 356 | | |

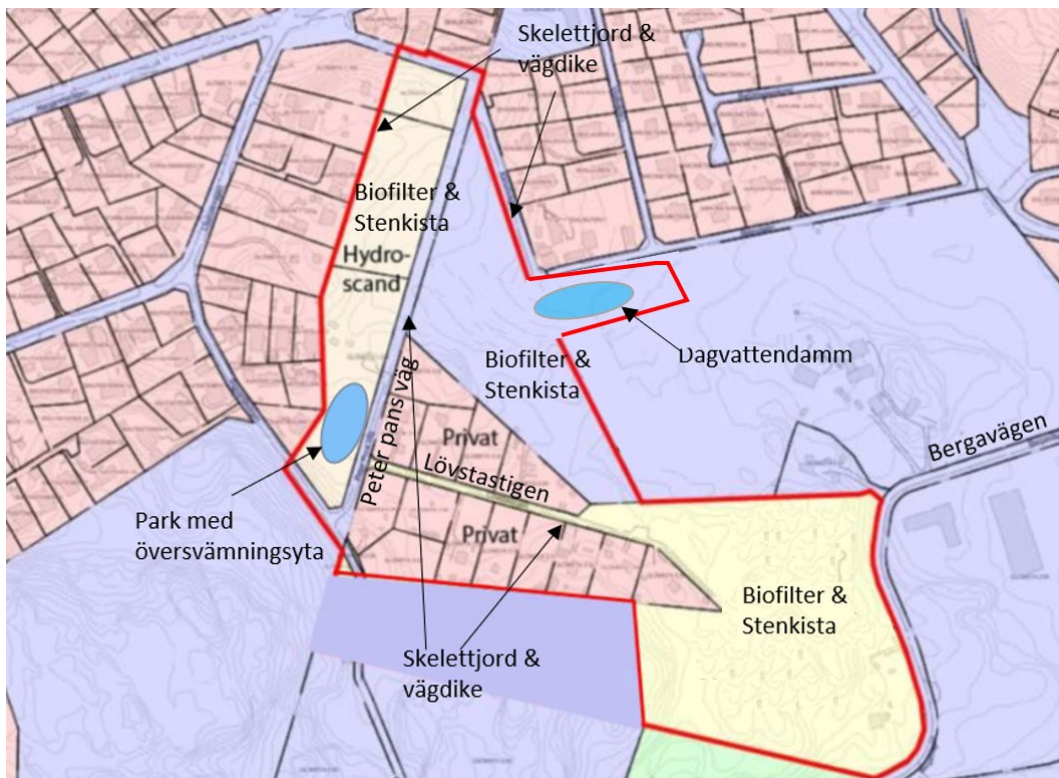
Tabell 6. Beräknad magasinvolym och föreslagna dagvattenlösningar inom kvartersmark.

Förutom stenkistor föreslås att dagvatten från Kvartersmark inom Hydroscands fastighet avleds vidare mot planerad dagvattendamm. Kvartersmark med kommunalt ägarskap kan också avledas mot dagvattendammen efter att ha passerat biofilter och stenkistor. Dagvatten från övriga delar av planområdet är på grund av markhöjder inte möjligt att avleda mot dagvattendammen. Kvartersmark inom Bonavas fastighet kan fördröjas och renas i biofilter och stenkistor innan utsläpp till SVOAs dagvattensystem.

Det finns även andra öppna dagvattenlösningar som gröna tak, genomsläppliga markbeläggningar, krossdiken, översilningsytor, regnbäddar med mera som kan implementeras i olika led i framtida projektering för att bidra med rening och fördröjning inom planområdet i motsvarande grad.

För vägområden rekommenderas en kombination av flera anläggningar tex. skelettjord med dikesutformning och svackdiken med växtbäddsfunktion för att nå en hög reningseffekt för vägdagvatten. I projektering av vägområde reserveras plats för erforderliga fördröjnings och reningsanläggningarna i respektive väg, enligt tabell nedan.

Föroreningsberäkningar visar dock att endast LOD-lösningar inte räcker för att uppnå reningskravet för dagvatten. Därför behöver dagvatten fördröjas och renas ytterligare i föreslagen dagvattendamm. Sammanlagt avleds en reducerad avrinningsyta av ca 1,887 ha både från kvartersmark och vägområden mot dagvattendammen. Detta ger en volym på 566 m³ om djupet på dammen är ca 1,2 m. Detta ger en yta på cirka 500 kvadratmeter. En projektering av dagvattendammen kommer att genomföras under planskedet för att säkerställa nödvändiga förutsättningar för dammen så som risk för ras och erosion och grundvattenpåverkan.



Figur 32. Principskiss över redovisade dagvattenlösningar inom planområdet.

Översvämning

Vid kraftigare regn än dimensionerande 20-årsregn kommer vattnet inte kunna avledas tillräckligt snabbt via det planerade dagvattensystemet för planområdet. Då måste området vara höjdsatt så att vattnet avrinner mot områden som kan översvämmas utan skador på byggnader.

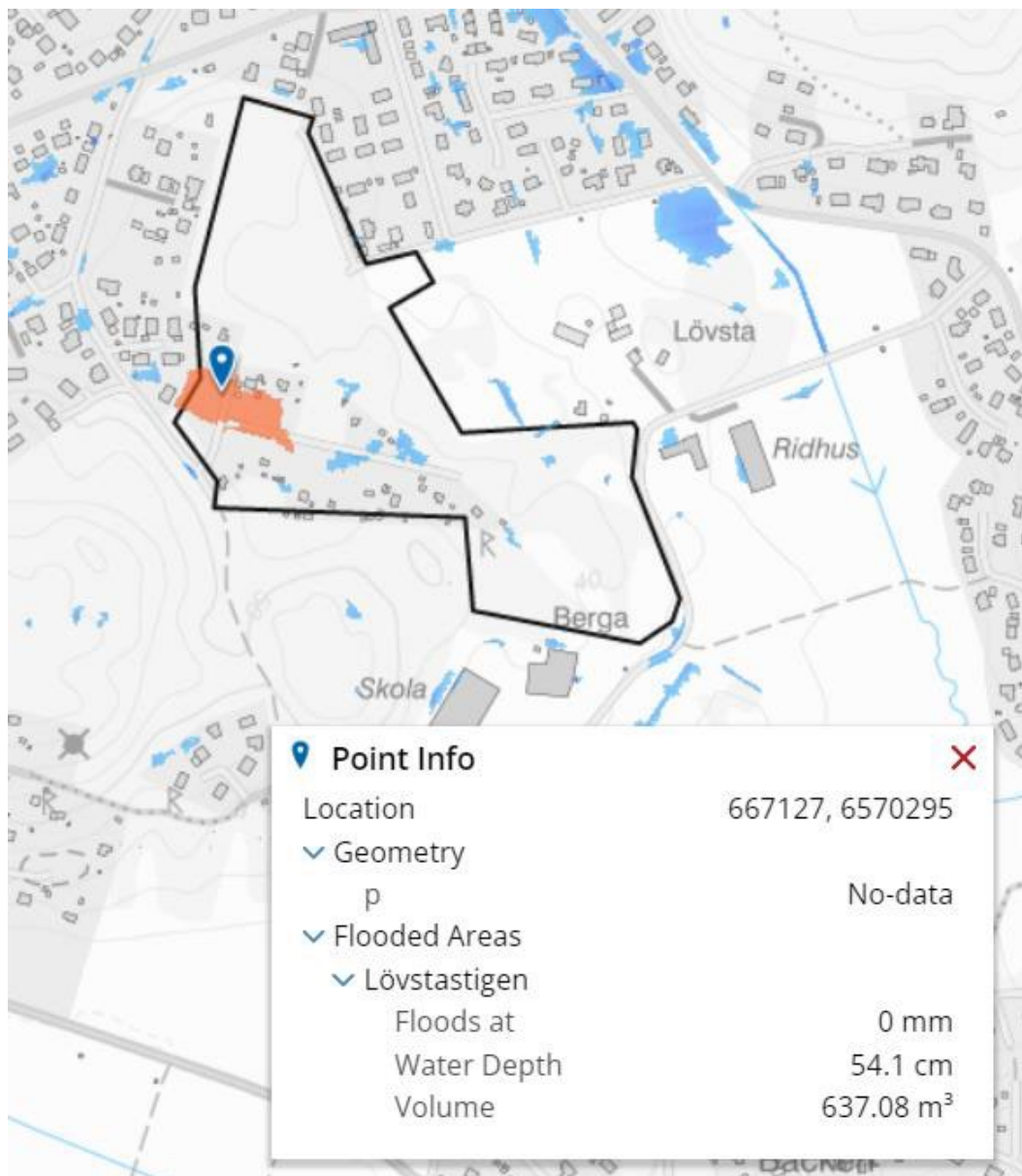
För att undersöka risker för översvämning och konsekvenser vid skyfall har det GIS-baserade verktyget SCALGO Live använts. Detta för att kartera lågpunkter och avrinningsvägar samt för att skapa en översiktlig bild av konsekvenser vid kraftiga skyfall. SCALGO Live använder sig av lantmäteriets höjddata.

SMHI:s definition av skyfall är 50 mm/timme och därför har 50 mm regn studerats i analysen. Analysen har utförts med hänsyn till infiltration men utan hänsyn till ledningsnätets kapacitet. Utifrån klassad markanvändning ges varje marktyp en avrinningskoefficient, denna koefficient har tagits med i analysen.

Analysen har genomförts med befintlig höjdmmodell och tar inte hänsyn till någon planerad höjdsättning. Skillnaderna mellan befintlig och planerad analysituation visar endast på skillnaderna i markanvändning och infiltration.

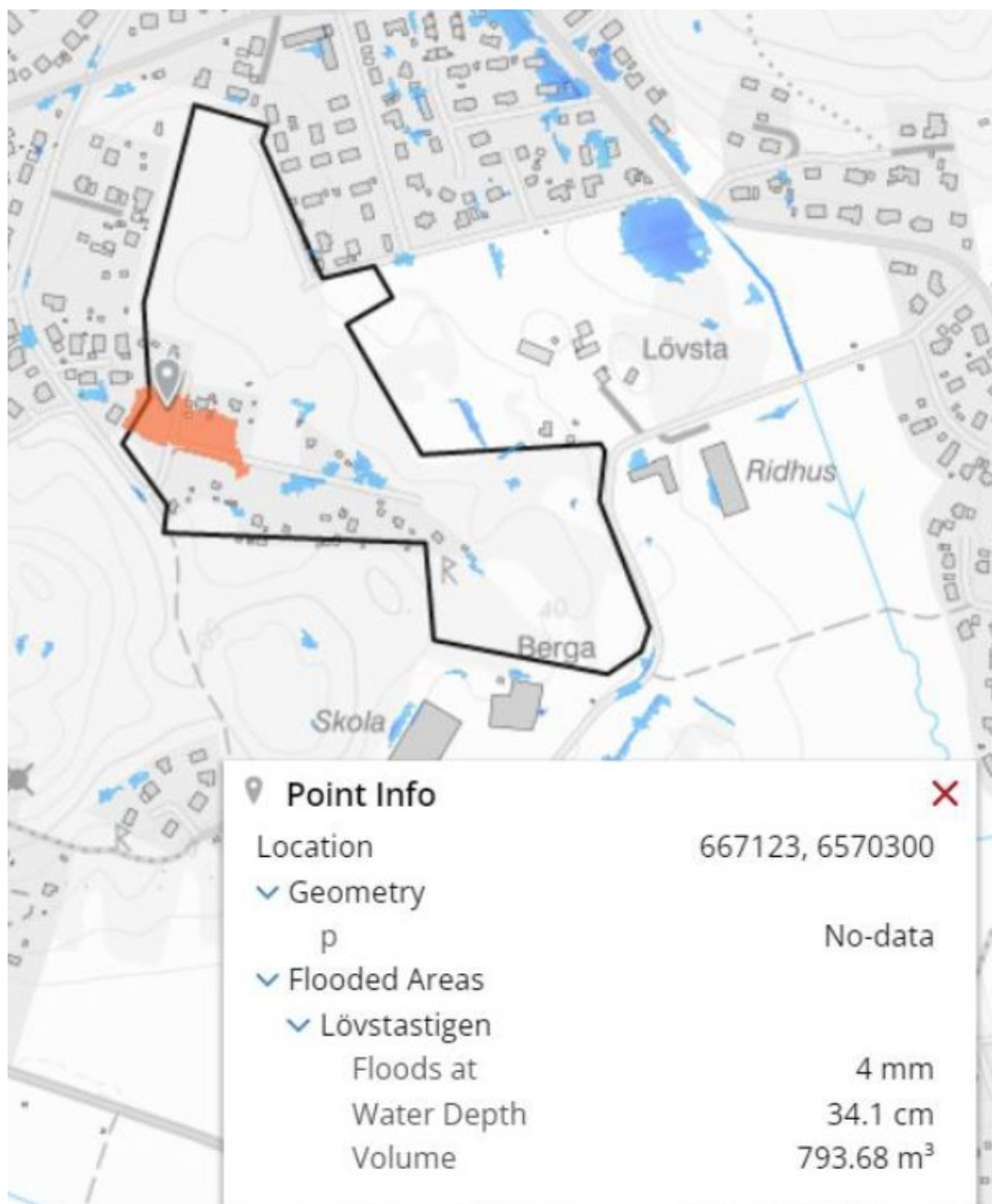
För befintlig situation har den klassade markanvändningen använts för att simulera infiltrationen. Analysen visar att vid skyfall uppstår en översvämmad yta i väst som kan antas få ett vattendjup på 10–30 cm. Volymen för den

översvämmade ytan motsvarar cirka 637 m³. Övriga översvämmade ytor inom planområdet har vattendjup kring 10 cm.

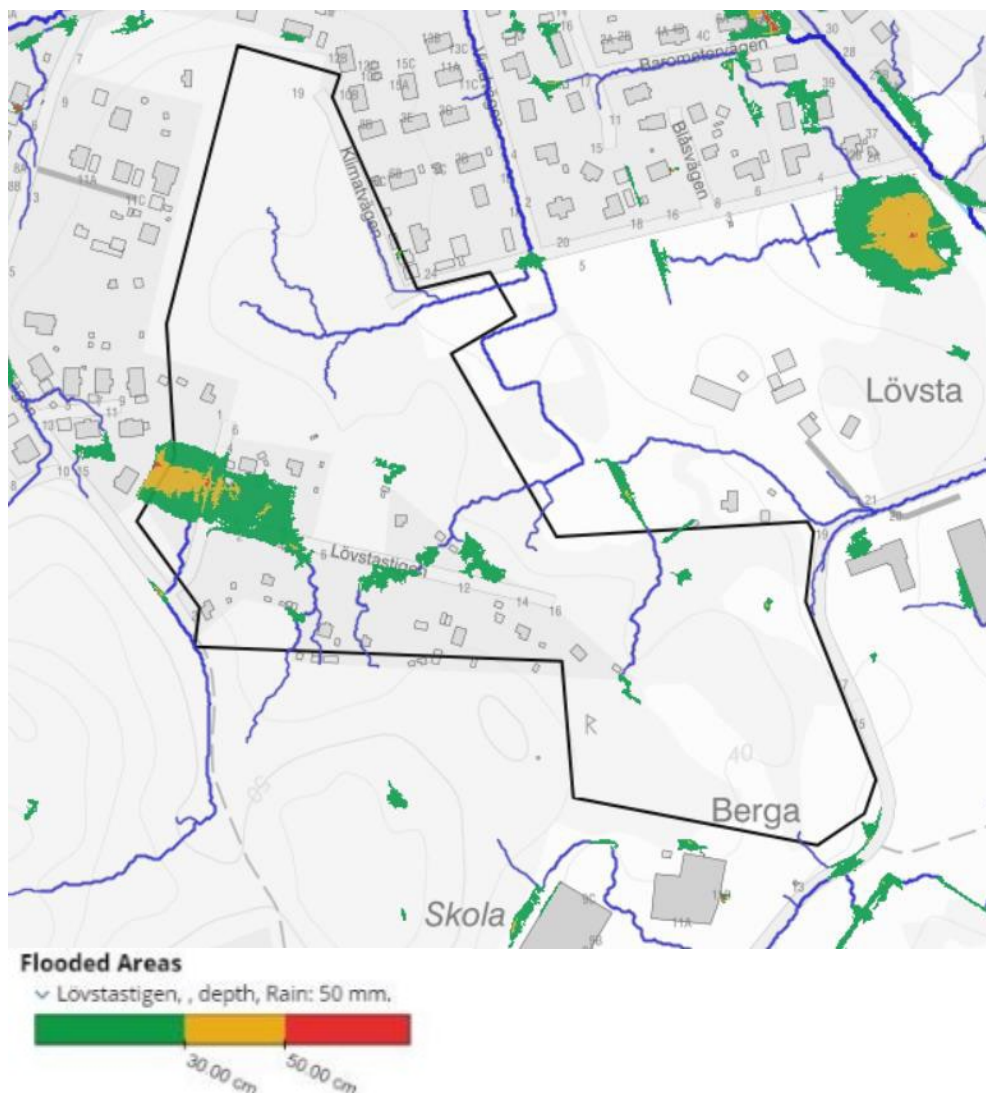


Figur 33. Översvämmade ytor vid 50 mm regn för befintlig situation med infiltration. Översvämmad yta inom planområdet med en volym på cirka 637 m³. Plangränsen är markerad med svart linje.

För framtida situation har den planerade markanvändningens avrinningskoefficienter för infiltration använts medan höjdmodellen är fortsatt samma som för befintlig situation. Analysen visar en översvämmad yta i väst med vattendjup som varierar mellan främst 10–30 cm med en motsvarande volym på ca 793 m³. Övriga översvämmade ytor inom planområdet har vattendjup kring 10 cm.



Figur 34. Översvämmade ytor vid 50 mm regn för planerad situation med befintliga höjder samt med infiltration och rinnvägar. Plangränsen är markerad med svart linje. Vägområdet visas med grå linje.



Figur 35. Översvämmade ytor vid 50 mm regn för planerad situation med befintliga höjder samt med infiltration och rinnvägar. Färgerna indikerar vattendjup. Plangränsen är markerad med svart linje (Afrý, PM dagvattenutredning Lövstastigen 2023).

Sammantaget visar skyfallsanalysen att exploateringen medför att volymen vatten ökar vid lågpunkten i väst efter exploatering, från 637m³ till 793m³, vilket ger en ökning på motsvarande 156m³ (Afrý, PM dagvattenutredning Lövstastigen 2022).

Skyfallsanalyser visar att planområdet kommer att klara sig vid skyfall då översvämmade områden inom planrådets västra delar planeras som en översvämningsyta i form av en nedsänkt park där skyfallsvolymer bedöms rymmas. Övriga översvämningsområden finns främst inom de planerade tomtmarksområdena. Dessa lågpunkter kommer att försvinna då marken höjs upp vid framtida byggnation. Det är viktigt att framtida höjdsättning görs så att marken lutar antingen ut mot naturmark eller mot vägområde. Med föreslagen utformning av parken som skyfallsyta kommer vattendjupet på anslutande vägar till parken också att minskas så att framkomligheten för räddningstjänsten säkerställs.

Markavvattning

Markavvattning är förbjudet i Stockholms län. För att få utföra markavvattning behövs tillstånd samt dispens sökas, enligt 11 kap 13 § miljöbalken. Ingen markavvattning för detaljplanen är planerad och det finns inga aktiva markavvattningsföretag inom detaljplaneområdet.

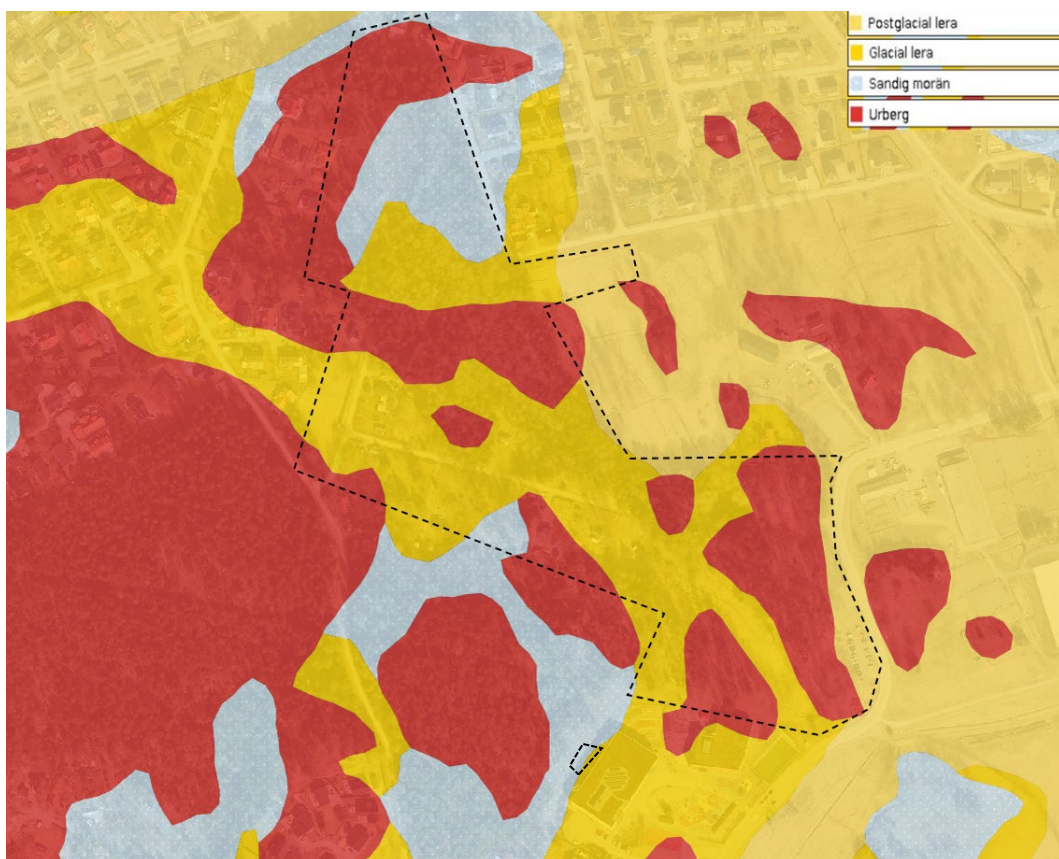
Idag finns ett markavvattningsföretag nedströms planområdet (Viggstabergets torrlägnings-företag). Då flöden från planområdet inte bedöms öka kommer föreslagen exploatering inte ha någon påverkan på markavvattningsföretaget.

Geotekniska förhållanden

Geologiska förhållanden

Det aktuella planområdet ligger i gränslandet mellan översiktligt karterade morän- och lerjordsområden. I de högre belägna delarna av området finns berg i dagen eller berg på ringa djup.

En geoteknisk utredning kommer genomföras efter samrådet för att få bättre kunskap om lokala geotekniska förhållanden och klargöra grundläggningsförutsättningar.



Figur 36. Jordartstyper inom planområdet. (SGU 2020).

Markradon

SGU:s grovkartering av markradon har klassificerat planområdet som lågriskområde och är att betrakta som en normalradonmark. Planerade byggnader inom planområdet föreslås utföras i ett radonskyddande utförande och bedöms därmed inte riskera överskridande av gränsvärden för radon.

Sulfidberg

Sulfidberg och den miljöpåverkan det kan leda till avseende urlakning av sulfid från sprängt berg, som slutligen kan påverka recipienter och dess djur- och växtliv, har uppmärksammats i södra Stockholmsregionen. I stora delar av Huddinge kommun finns det risk för att det förekommer sulfidförande berg. Sulfidberg förekommer vanligen i en bergart som heter "vacka". Utbredningen av vacka inom detaljplaneområdet och dess närområde redovisas i Figur 37. Förekomst av vacka innebär att det ger en indikation om att det kan förekomma sulfider i berg, dock kan koncentrationen och dess syreproducerande förmåga variera kraftigt.



Figur 37. Lagret vacka syns i ljusblått. Planområdet är markerat med svartstreckad linje.

Provtagning för sulfid har utförts inom planområdet. Tio samlingsprover och totalt 37 provuttag har analyserats. Resultaten visar på en heterogen fördelning av koncentrationer av sulfid i proverna. Provresultaten visar också att koncentrationen av sulfid i uttagna prover kan variera kraftigt även i prover som är uttagna nära varandra. Detta gör det svårt att få en representativ bild av koncentration och förekomst av sulfid inom området.

För att minimera spridningen av sulfidförande berg till dagvatten har planförslaget anpassats för att undvika att spränga berg genom omplacering av byggnader och terränganpassning. Det föreslås även att ett kontrollprogram upprättas i samband med genomförandet för att säkerställa rätt hantering av schaktmassor med förhöjda halter av sulfid.

Den sammanfattande bedömningen är att med hjälp av ett kontrollprogram kommer större delen av bergschakt att kunna återanvändas inom området utan risk för påverkan på nedströms recipient. Eventuella lokalt förekommande bergmassor med förhöjda halter sulfid kan komma att deponeras.

Förorenad mark

Största delen av marken inom planområdet utgörs av blandskog och har inte föregåtts av någon annan markanvändning. Där det idag ligger småhus har marken tidigare använts för jordbruksändamål. Nuvarande och tidigare markanvändning ger inga indikationer på att det skulle förekomma föroreningar i området och det finns inga kända verksamheter i närheten som skulle innebära risk för föroreningar i mark eller grundvatten.

Föroreningsbilden som redovisas ger ingen anledning att tro att det finns några förhöjda eller oacceptabla föroreningshalter inom området som indikerar risker för människor som bor eller vistas i området. Slutsatsen är att marken bedöms lämplig för ändamålet bostadsbebyggelse och med hänsyn till miljö och människors hälsa.



Figur 38. Ortofoto över planområdets markanvändning från 2022 till vänster och 1958 till höger.

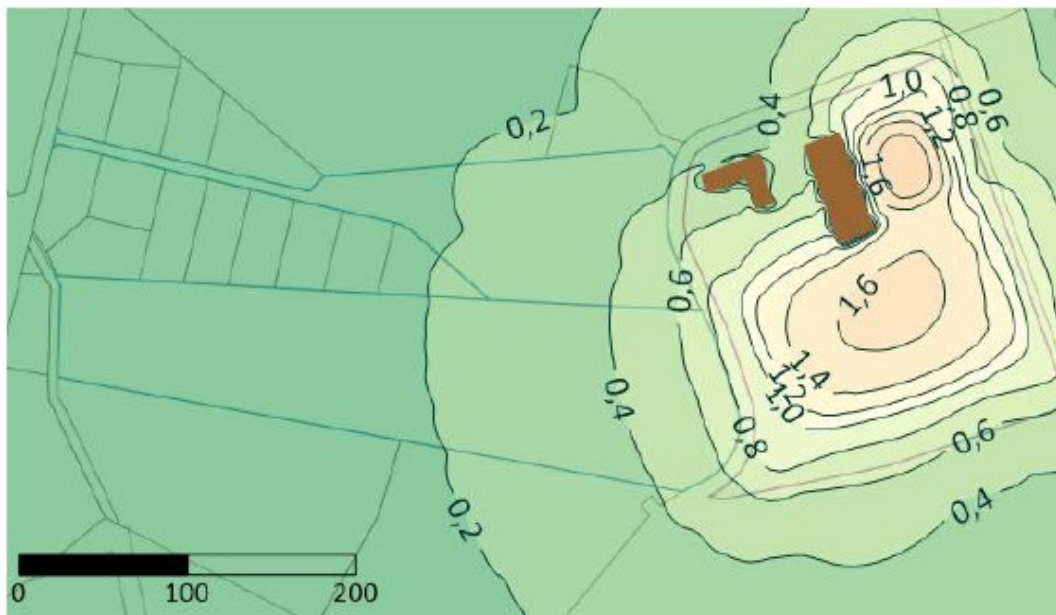
Hälsa och säkerhet

Djurhållning

I anslutning till planområdet, på andra sidan Bergavägen finns hästhållning vid Lövsta gårds ridskola. En utredning med beräkning för spridning av hästallergen har genomförts (IVL 2020). Idag finns det inga gränsvärden för mängden pälsdjursallergener i luften. Utredningen hänvisar till att studier visar att halter på $2 \mu\text{m}^3$ betraktas som en låg nivå vid vilken man inte bör uppleva några besvär med hästallergi. Denna halt har använts som utgångspunkt i utredningen.

Beräkningsresultaten indikerar låga allergennivåer i det föreslagna exploateringsområdet för bostäder och förskola, $< 0,8 \mu/m^3$. Området ligger vidare bort från den förhärskande vindriktningen vilket hjälper till att hindra allergenspridning. Beräknade värden visar att det är möjligt att exploatera i närheten av ridskolan. Beräkningsresultaten och dess spridning redovisas nedan i figur 39.

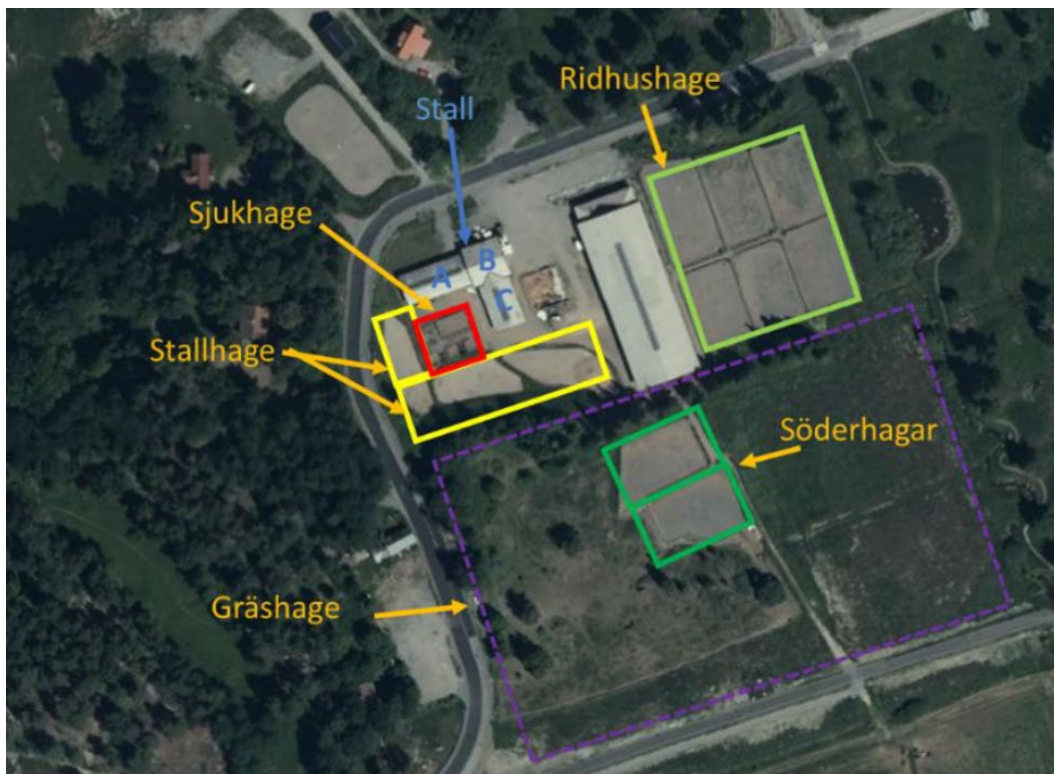
Kommunen har även för avsikt att i genomförandeavtal med byggaktör avtala om att blivande boende ska informeras om exponering av hästallergener och att tillsyn efter behov kommer genomföras.



Figur 39. Stall med tillhörande byggnader är markerad i brunt (plangräns röd linje). Högsta timvärdet av hästallergen (U/m^3) på 1,5 m höjd.

I avgörande från 2022 i mark- och miljödomstolen (mål P 11087-20) avslogs överklagande angående hästallergener. Domstolen ansåg bland annat att gränsvärdet om $2 \mu/m^3$ får anses utgöra en godtagbar utgångspunkt vid bedömningen av om olägenheter för människors hälsa kan uppstå. Domstolen avslag överklagan bland annat då plank om cirka fem meter säkerställts i plankartan. I detta fall är värdena så pass låga att kommunen anser att uppförande av plank inte behövs.

För att kunna bedöma spridningen av hästallergener från Lövsta gård behövs underlag för gårdens olika funktioner. Detta framgår av figur 40. Avståndet bedöms dock inte vara avgörande för bedömningen av ny bebyggelses placering i närhet till en hästgård. Detta bekräftas av genomförd utredning. Lämpligheten bör i stället bedömas utifrån utredningsresultat.



Figur 40. Hästgårdens hagar och stall.

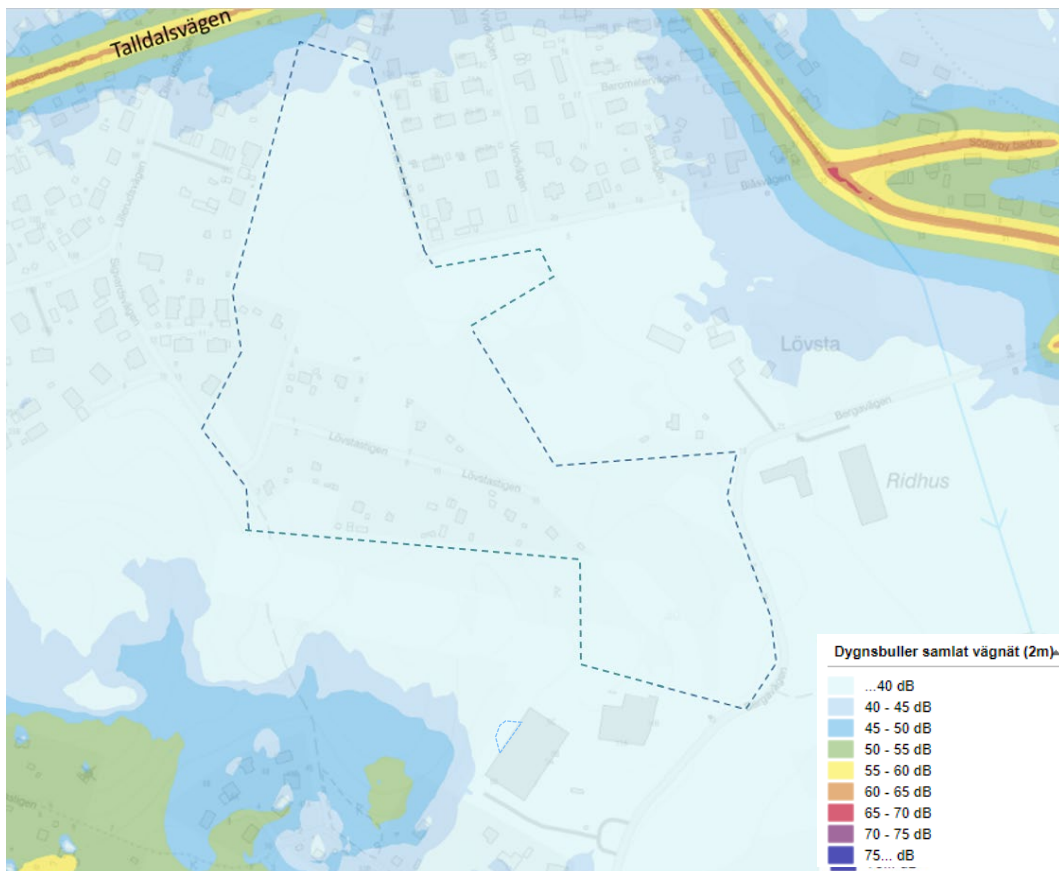
Kommunen gör bedömningen att detaljplanen inte anses innebära risk för kommande boendes hälsa på grund av exponering för hästallergener. Bedömningen grundar sig på att (i) utredningen visar på låga nivåer av hästallergener i planområdet (ii) byggaktör informerar om hästallergen, vilket regleras i avtal, (iii) kommunens hantering anses stämma överens med mark- och miljödomstolens avgörande i ett liknande ärende från 2022.

Lukt

Planområdet omfattas inte av luktstörningar. Lövsta gård bedöms inte påverka planområdet med lukt i någon större omfattning. Planförslaget beräknas inte ge upphov till framtida luktstörningar.

Buller

Planområdet ligger utanför bullerkällor som kan komma att påverka tillkommande bebyggelse. Närmaste bullerkälla utgörs av Talldalsvägen som ligger utanför planområdets norra del. Se figur 41 över Huddinge kommuns bullerkartering. Bullernivåerna är mycket låga i och i närheten till planområdet. Föreslagen exploatering bedöms inte heller ge upphov till buller som kan komma att påverka omgivningen. Detta då trafikallsträngen inte bedöms bli betydande och att det är låga hastigheter på omkringliggande vägnät. Bostäder ska utformas enligt förordningen om trafikbuller (2015:216).



Figur 41. Planområdets läge i förhållande till omgivande bullerkällor. Huddinge 2023.

Risk för ras, skred, erosion,

Risk för ras och skred kan förekomma vid sluttande mark i områden med lösa jordar som lera eller silt. Enligt SGUs dataunderlag, *förutsättningar för skred i finkornig jordart*, som ger översiktlig information om förutsättningar för jordskred i finjord, finns det inga utpekade områden med risk för skred inom planområdet.

Det saknas också generellt förutsättningar såsom diken eller vattendrag för erosion som påverkar stabiliteten inom området. Bedömningen är att marken lämpar sig för bebyggelse med hänsyn till risken för ras, skred och erosion. En geoteknisk utredning kommer genomföras efter samrådet för att få bättre kunskap om lokala geotekniska förhållanden och klargöra grundläggningsförutsättningar.

Farligt gods

Närmaste trafikled för farligt gods är Glömstavägen. Avståndet till vägen överstiger 150 meter varför en riskutredning inte tagits fram.

Planbestämmelser

För planförslaget finns en plankarta med bestämmelser som ska följas. Nedan framgår motivet för de bestämmelser som anges i plankartan.

Användning av mark och vatten

De användningsslag som medges är alla av begränsad omgivningspåverkan och bedöms möjliga att kombinera. Några användningar har preciserats för att sortera bort användningsslag som vanligtvis ingår inom användningen men som inte bedömts relevanta eller lämpliga utifrån förutsättningar på platsen.

GATA Gata.

Gata – Användningen avser allmän plats för gång-, cykel- och motortrafik samt i vissa fall trädrad.

GÅNG Gångväg.

Gång – Användningen avser allmän plats med gångväg och trappa.

NATUR Naturområde.

Natur – Syftar att reglera allmän plats för grönområde som både anlagd och oanlagd samt kräver skötsel på vissa ställen såsom dagvattendamm.

PARK Park.

Park – Användning avser allmän plats för grönområde som helt eller till viss del är anlagda och kräver skötsel.

B Bostäder.

B – Användningen syftar att reglera boende med varaktig karaktär. I användningen ingår vanliga bostäder, fritidshus och olika typer av kategoribostäder som till exempel studentbostäder och seniorbostäder. Även gruppboende, träningsbostäder och liknande typer av boenden som innefattar viss omsorg kan ingå, om inte vårdinslaget är för stort.

B₁ Gruppboende.

B₁ – Syftet med användningen gruppboende är att reglera att det är ett LSS-boende som uppförs och inte några andra bostäder.

P Parkering.

P – Användningen avser område för självständiga parkeringsanläggningar.

S Skola.

S – Användningen skola är avsedd för förskola samt för att möjliggöra för förskola invid Bergavägen samt för att utöka Glömstaskolans skolgård som idag nyttjas av skolan med arrende. Användningen hålls flexibel även där förskolan är tänkt att placeras.

Egenskapsbestämmelser för allmän plats med kommunalt huvudmannaskap

+39

Markens höjd över angivet nollplan.

+0.0 – Markens över vid angivet nollplan

Bestämmelsen anger vilken höjd marken ska ligga på i den planerade lekplatsen. Syftet är att skyfallsvatten ska kunna samlas i lågpunkten. Höjden gäller vid plustecknets position. Höjden är angiven utan decimal i syfte att inte reglera mer än nödvändigt.

Egenskapsbestämmelser för kvartersmark

Bebyggandets omfattning

[e₁ Friliggande småhus. Största byggnadsarea är 140 kvm av fastighetsarean, varav komplementbyggnad inte får ges större byggnadsarea än 30 kvm. Högst 280 kvm bruttoarea för huvudbyggnad. Komplementbyggnad får endast uppföras i en våning. Vind får ej inredas.]

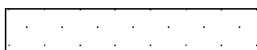
[e₂ Radhus, parhus eller kedjehus. Största byggnadsarea är 90 kvm per bostadsenhet, varav komplementbyggnad inte får ges större byggnadsarea än 15 kvm. Högst 180 kvm bruttoarea för huvudbyggnad per bostadsenhet. Komplementbyggnad får endast uppföras i en våning utan inredd vind.]

[e₃ Största byggnadsarea är 550 kvm av fastighetsarean varav komplementbyggnad inte får ges större byggnadsarea än 40 kvm]

[e₄ Friliggande småhus, parhus eller kedjehus. Största byggnadsarea är 100 kvm per bostadsenhet, varav komplementbyggnad inte får ges större byggnadsarea än 15 kvm. Högst 200 kvm bruttoarea för huvudbyggnad. Komplementbyggnad får endast uppföras i en våning utan inredd vind.]

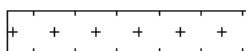
[e₅ Största byggnadsarea är 50 kvm]

Bestämmelserna syftar till att reglera byggnaders fotavtryck och även hustyp. Ett visst mått att flexibilitet i byggrätten ges mellan huvudbyggnad och komplementbyggnad. Bestämmelsen reglerar både hustyp, byggnadsarea och bruttoarea.



Marken får inte förses med byggnad.

Mark som är planlagd som prickmark har inte bedömts lämplig för att uppföra byggnader på. Bestämmelsen säkerställer exploateringsgraden och att utrymme finns för garageinfart, entréplats och förgårdsmark för bland annat omhändertagande av dagvatten. Andra byggnadsverk såsom trappor, ramper och murar får uppföras.



Endast komplementbyggnad får placeras

Mark som är planlagd med korsmark har inte bedömts lämplig för annan byggnad än komplementbyggnad. Bestämmelsen säkerställer att området hålls öppet för

samvaro men möjliggör för mindre komplementbyggnader såsom förråd eller lusthus. Även trädäck etcetera bör kunna placeras.

Fastighetsstorlek

[d_{1-d7} Minsta fastighetsstorlek är xx kvadratmeter]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att fastigheterna blir av rimlig storlek i respektive delområde. Detta för att säkerställa att fastigheterna blir tillräckligt stora för att möjliggöra för umgänge på den egna tomten som passar för respektive bebyggelsestyp.

Placering

[p₁ Entréfasad ska placeras mot gata. Huvudbyggnad ska placeras max 4 meter från gata]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen uppförs nära planerade gator och samt att entré är vänd mot gata. Detta för att uppnå ett intimt gaturum där bebyggelsen vänder sig mot gatan.

[p₂ Byggnad ska placeras minst 4 meter från gata]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsen håller avstånd mot gata och inte riskerar intrång i slänt.

[p₃ Entréfasad ska placeras mot gata]

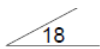
Bestämmelsen syftar till att säkerställa att bebyggelsens entréer är vända mot gata. Detta för att uppnå ett gaturum där bebyggelsen vänder sig mot gatan.

Utformning



Högsta nockhöjd i meter.

Bestämmelsen säkerställer lämpliga höjder för byggnader. Bestämmelsen gäller över medelmarknivå.



Minsta takvinkel är 18 grader för huvudbyggnad, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.



Takvinkeln får vara mellan de angivna gradtalen, 4 kap. 16 § 1 st 1 p.

Bestämmelsen säkerställer att husen utformas med takvinkel.

Utförande

[b₁ Ny-, till- eller ombyggnation ska utföras och utformas så att den inte skadas vid naturligt översvämmande vatten. Gäller inom användningsområdet.]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att vatten inte skadar byggnader inom användningsområdet. Detta kan till exempel säkerställas genom nivå på färdigt golv.

[b₂ Lägsta nivå för färdigt golv är +40 meter över angivet nollplan. Under denna nivå ska byggnader utföras så att naturligt översvämmande vatten inte skadar byggnadens konstruktion.]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att byggnader hamnar över medelmarknivå för gata för att säkerställa att byggnader inte skadas där det kan vara risk för vattenansamlingar.

[b₃ Ytan ska höjdsättas så att skyfall avleds mot gata,]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att vatten leds ut mot Bergavägen och inte skadar bebyggelsen i intilliggande egenskapsområden.

Lägenhetsfördelning och storlek på lägenheter

[v₁₋₈ – Maximalt x bostadsenheter]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att området får en mängd bostäder som anses lämpligt inom respektive egenskapsområde.

Markens anordnande och vegetation

[n₁ – Marken ska vara genomsläpplig]

Bestämmelsen syftar till att avsätta utrymme för infiltration av dagvatten på parkering och gårdsyta. Exempel på markyta som inte är hårdgjord är skelettjordar, vegetation och grus. Att placera sopkärl på ytan ska vara tillåtet.

[n₂ – Markens får inte användas för parkering]

Bestämmelsen säkerställer att mer bilparkering än nödvändigt inte byggs inom planområdet och säkerställer i stället ytor för andra funktioner såsom gårdsytor.

[n₃ – Träd med en stamdiameter större än 20 cm på en höjd av 1,5 meter ovanför mark får endast fällas eller vållas skada på om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att träd bevaras inom planområdet. Bibehållandet av träd är viktigt för gestaltningen och landskapsbilden i området.

[n₄ – Markens höjd får inte ändras]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att markens nivå mot befintliga tomter bevaras.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetiden är 5 år från den dagen detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandetiden anger den tidsrymd inom vilken detaljplanen är tänkt att genomföras. Innan genomförandetiden har gått ut får planen inte ändras, ersättas eller upphävas mot berörda fastighetsägares vilja.

[a₂ – Genomförandetid förlängd med 1 år]

Bestämmelsen syftar till att fördröja genomförandetiden inom användningsområdena. Detta för att kommunen ska hinna bygga ut allmän plats innan bostäder inom användningsområdet byggs.

Ändrad lovplikt

Marklov krävs även för fällning eller vållande av skada på träd, inom egenskapsområde n₃ med en stamdiameter större än 20 cm på en höjd av 1,5 meter ovanför mark.

Villkor för startbesked

[a₁ – Startbesked får inte ges för byggnation av hus, inom användningsområdet, förrän skyfallsåtgärder har kommit till stånd]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att skyfall inte skadar bebyggelsen. Skyfallsåtgärd kan vara exempelvis dike som leder vattnet mellan bebyggelsen enligt dagvatten- och skyfallsutredningens exempel.

Markreservat

[z₁ – Markreservat för allmännyttig slänt och/eller stödmur]

Bestämmelsen syftar till att säkerställa att slänt eller stödmur som krävs för att bygga gata möjliggörs på privata fastigheter.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I Regional Utvecklingsplan för Stockholm 2050 (RUF 2050) ligger planområdet i gränslandet mellan område för strategisk stadsutveckling kring Loviseberg och sekundärt bebyggelseområde, i utkanten av Spårväg syds upptagningsområde. De sekundära bebyggelseområdena har en potential att kompletteras och utvecklas, men ny bebyggelse bör i första hand lokaliseras till lägen med högre regional tillgänglighet. Kompletterande bebyggelse bör ske inom eller i direkt anslutning till befintlig bebyggelse samt med en täthet och omfattning som ger bättre förutsättning för kollektivtrafik. En extensiv markanvändning och utspridning av ny bebyggelse bör undvikas.

Planförslaget är i enlighet med RUF 2050.

Spårväg syd

Området ligger inom Spårväg syds influensområde vilket innebär att kommunen kan tillgodoräkna sig tillkommande bostäder i Sverigeförhandlingen samt förhandla om medfinansieringsersättning enligt framtagna riktlinjer.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan 2030 är huvuddelen av planområdet utpekad som *övrig tätort*. Norra delen av planområdet tangerar *sekundärt förtättnings- och utbyggnadsområde längs kollektivtrafikstråk* (Margaretavägen-Talldalsvägen). I sydost och utmed Glömstadalen och Bergavägen finns *bevarandeområde* inom planområdet enligt översiktsplan 2030.

I förslag till ny översiktsplan 2050, antagen av kommunfullmäktige 24 april 2023 men som ännu inte vunnit laga kraft, är hela av planområdet utpekad som område där kompletterande bostadsbebyggelse kan prövas med undantag för den delen som rör utvidgning av Glömstaskolans skolgård och den del där det planeras för en dagvattendamm.

Detaljplanen bedöms som helhet bidra till att översiktsplanens intentioner uppfylls då den innebär både en komplettering med bostäder i Glömsta samt att brister i offentlig service minskar. Att en mindre del av ett bevarandeområde i Översiktsplan 2030 föreslås exploateras ändrar inte den sammanvägda bedömningen att planförslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner.

Översiktsplanen betonar vikten av att eftersträva blandade upplåtelseformer och bostadstyper i samtliga områden för att öka sammanhållningen, möjliggöra bostadskarriär och för att det ska vara möjligt att bo kvar i området oberoende av livssituation. Sammanhållningen kan också ökas genom fler mötesplatser, blandade funktioner och att områden binds ihop. Särskild vikt läggs vid att få in

service och arbetsplatser i områden som domineras av bostäder för att dessa områden ska bli mer levande och attraktiva. I varje delområde ska det också eftersträvas att den bostadstyp och upplåtelseform som är underrepresenterad ska tillskapas så att fördelningen blir mer jämn.



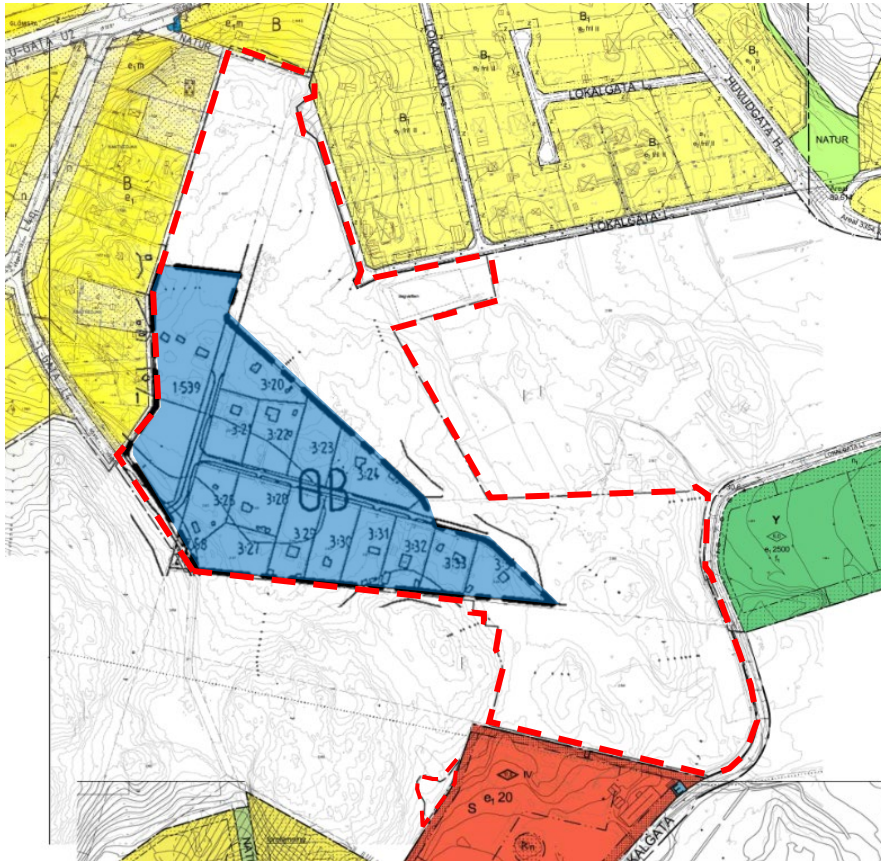
Figur 42. Bild från Översiktsplan 2050 med ungefärligt planområde markerat i rött. Grått är område där kompletterande bostadsbebyggelse kan prövas och grönt är tätortsnära natur.

Planen syftar även till att planlägga en del av fastigheten Glömsta 2:60 som idag används som skolgård av Glömstaskolan som i översiktsplanen är markerat som bostadsnära natur. Berört område är idag inte planlagt men är upplåten till Glömstaskolan med ett arrende. För att behålla karaktären av natur är området markerat med prickmark och ändrad lovplikt för att bevara befintliga träd.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Planområdet berörs av två gällande detaljplaner. För småhus- och fritidshusområdet vid Lövstastigen och Peter Pans väg finns områdesbestämmelse OB-9-D-5 (2000) vilket begränsar användningen till bostäder för fritidsändamål och med begränsad bygg rätt. Områdesbestämmelserna ersätts med denna detaljplan. I övrigt omfattas en mindre del av planområdet på Bergavägem av detaljplan för del av Glömsta 2:60, 0126K-15782, laga kraft 2013-09-27. Den

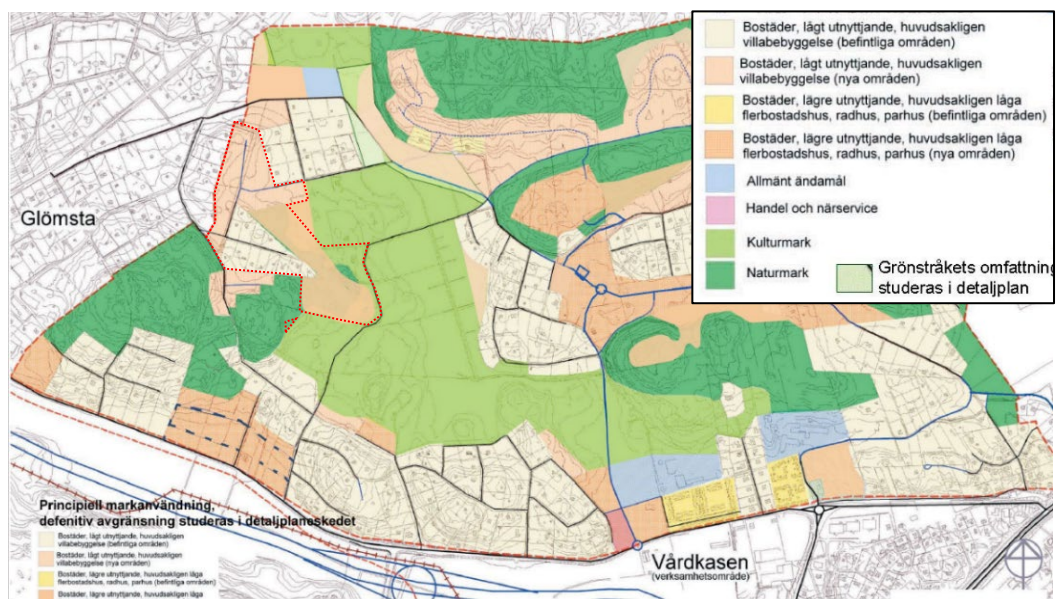
detaljplanen reglerar område som lokalgata vilket ersätts av reglering gata i detta planförslag. Genomförandetiden har löpt ut.



Figur 43. Gällande detaljplaner (färger), Områdesbestämmelser (blått) och Ungefärligt planområdet (röd streckad linje).

Planprogram

Planarbetet har föregåtts av ett Planprogram för Vistaberg från 2004. Planprogrammet utgår från en utveckling av området med trädgårdsstaden som förebild, blandad bebyggelse och måttlig exploatering. Utbyggnad enligt programmet har i dagsläget skett för större delen av programområdet och planområdet utgör en av de sista utbyggnadsetapperna.



Figur 44. Utdrag ur Planprogram Vistaberg. Planområde (röd linje), teckenförklaring för markanvändning infälld till höger.

För det befintliga fritidshusområdet vid Lövstastigen föreslår programmet omvandling med låg exploateringsgrad till villabebyggelse med likartad reglering av tomtstorlekar, placering av byggnad och så vidare, som i omgivande redan omvandlade områdena. För övriga obebyggda fastigheter anges markanvändningen enbostadshus, parhus och radhus, samt låga flerbostadshus i sydöstra delen.

Programmet anger att Lövstadalen, öster om detaljplaneområdet, har mycket stora rekreations-, natur- och kulturvärden. Lövstadalen ska hållas fri från bebyggelse och ska tas tillvara för att stödja bebyggelseutvecklingen. En trädridå för visuell avskärmning föreslås lämnas mellan ny bebyggelse och den öppna dalen. Inom området föreslås att partier av allmänt tillgänglig skogsmark sparas och att det möjliggörs för anslutande stigar till strövområde i hällmarkstallskog i sydväst.

Planförslaget bedöms huvudsakligen överensstämma med utgångspunkterna i planprogrammet men prövar även möjligheten för förskola, lekplats och ett mindre LSS-boende inom planområdet.

Planuppdrag

Planprojektet finns med i Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2023. Beslut om planuppdrag togs i kommunstyrelsen den 2 december 2020, §18, om att pröva en ny detaljplan för Lövstastigen med omgivning, fastigheten Glömsta 2:59 m.fl.

Kommunala beslut i övrigt

I VA-utbyggnadsprogrammet ingår Lövstastigen i prioriteringsgrupp 2.

Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen eller är utpekad i RUF 2050 som regional grönstruktur. Cirka 200 meter norr om planområdet finns

riksintresse för totalförsvarets påverkansområde. Cirka 500 meter söder om planområdet finns Glömstavägen, väg 259, som utgör riksintresse för vägnät.

Behov av strategisk miljöbedömning

Detaljplaneförslaget innebär att naturmark kommer tas i anspråk, dock bedöms naturvärdena inte som höga och anses inte ha någon stor betydelse för biologisk mångfald. En exploatering inom planområdet innebär en risk för att belastningen av näringsämnen och andra föroreningar ökar i Ormlången. Med implementering av föreslagna dagvattenåtgärder bedöms detaljplanen inte påverka MKN (miljö kvalitetsnormer) i Ormlången negativt. Detaljplaneområdet är ett mindre område i anslutning till redan exploaterade delar av kommunen och den påverkan detaljplanen medför avseende utpekade miljöaspekter bedöms kunna hanteras inom detaljplanarbetet.

Huddinge kommun har gjort den sammanvägda bedömningen att detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan, som avses i 6 kap miljöbalken, med beaktande av 2 § miljöbedömningsförordningen. Länsstyrelsen delar inte kommunens bedömning, i sitt beslut daterad 17 maj 2021, att detaljplanens genomförande inte kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Motiveringen till Länsstyrelsens beslut är att det inte går att utesluta att planförslaget medför en betydande miljöpåverkan avseende fornlämningar. Såväl inom som i anslutning till området finns kända fornlämningar och Länsstyrelsen bedömer det som sannolikt att fler okända fornlämningar kan finnas inom området. Kommunen har efter Länsstyrelsens påpekande gällande fornlämningar ansökt om arkeologisk utredning hos Länsstyrelsen. Resultaten från den arkeologiska utredningen visar att det inte finns några ytterligare fornlämningar inom utredningsområdet, förutom stensättningen L2017:9789. L2016:302, som visade sig vara en naturbildning. Länsstyrelsen bedömer att stensättningen L2017:9789 bör bevaras och att området omkring den bör utgöras av naturmark som är tillräckligt omfattande för att stensättningen ska kunna bevaras långsiktigt.

Kommunen har i planförslaget tillgodosett behovet av naturmark runt stensättningen för att den ska kunna bevaras. Med detta är bedömningen att detaljplanen inte ger upphov till betydande miljöpåverkan och en strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3 § miljöbalken och 4 kap 34 § plan- och bygglagen, behöver därmed inte upprättas för detaljplan för Lövstastigen.

Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap miljöbalken.

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer (MKN) enligt 5 kap 3 § miljöbalken. MKN meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten och luft samt miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön. Det finns MKN för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Planförslaget bedöms inte medföra att MKN överskrids eller äventyrar möjligheten att uppnå antagna MKN.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med ett utökat förfarande.

Planarbetet har föregåtts av ett Planprogram för Vistaberg från 2004. Planprogrammet utgår från en utveckling av området med trädgårdsstaden som förebild, blandad bebyggelse och måttlig exploatering. Utbyggnad enligt programmet har i dagsläget skett för större delen av programområdet och planområdet utgör en av de sista utbyggnadsetapperna.

Genomförandetid

Genomförandetid är en administrativ bestämmelse som anger den tidsrymd inom vilken en detaljplan är tänkt att genomföras. Efter genomförandetiden är byggrätten mer osäker eftersom planen då får ersättas, ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen behöver beaktas och utan särskild ekonomisk kompensation till fastighetsägarna om en byggrätt som inte är utnyttjad minskas. Men om kommunen inte ändrar eller upphäver planen fortsätter den att gälla och ger byggrätt som tidigare.

Detaljplanens genomförandetid är 5 år och börjar den dag detaljplanen vinner laga kraft. För den delen av planområdet med befintliga småhus- och fritidshusfastigheter är genomförande tiden förlängd och börjar gälla ett år efter att detaljplanen vunnit laga kraft. Detta för att kommunen ska ha möjlighet att bygga ut allmän plats innan bygglov ges.

Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats i detaljplanen.

Tidplan

| | |
|-------------------------|------------------------------------|
| Samråd (detaljplan) | 17 januari 2024 – 11 februari 2024 |
| Granskning (detaljplan) | kvartal 4 2024 |
| Antagande (detaljplan) | kvartal 4 2025 |
| Laga kraft (detaljplan) | kvartal 1 2026 |
| Detaljprojektering | kvartal 1 2026 |
| Upphandling entreprenör | kvartal 4 2026 |
| Byggstart | kvartal 2 2027 |
| Slutbesiktning | kvartal 4 2028 |

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmän platsmark vilket innebär att kommunen ansvarar för att bygga ut gator, park samt gång- och cykelväg samt att man ansvarar för kommande drift och underhåll.

Fastighetsägaren är ansvarig för anläggande och drift inom kvartersmark.

SVOA är huvudman för vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar och dagvattenanläggningar på allmän platsmark. SVOA ansvarar för att ovanstående anläggningar byggs ut och ansvarar för anläggningarnas drift och underhåll. SVOA:s ansvar gällande dagvattenledningar och dagvattenanläggningar gäller inte om det endast är gatuvatten eller dagvatten från naturmark/allmän platsmark vilket avvattnas.

Södertörns Fjärrvärme ansvarar för fjärrvärmeledningar på allmän platsmark och kvartersmark fram till förbindelsepunkt.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt (elcentral). Vattenfall ansvarar även för att anlägga en ny elnätstation inom planområdet.

TeliaSonera/Skanova AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till överlämningspunkt (fasadmätarskåp).

IT-avdelningen på kommunstyrelsens förvaltning ansvarar för fiberledningar/kanalisation på allmän platsmark.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats med Hydroscand och Bonava, för övriga privata fastighetsägare tas plankostnaderna ut vid bygglov.

Intentionsavtal har tecknats med Hydroscand och Bonava i samband med detaljplanarbetets uppstart.

Ett exploateringsavtal ska inför antagande tecknas med Hydroscand och Bonava och godkännas i Kommunstyrelsen i samband med detaljplanens antagande.

Ett avtal om fastighetsreglering ska tecknas mellan kommunen och Huddinge samhällsfastigheten för att reglera den mark som idag är upplåten genom ett arrendeavtal. I samband med detta ska nuvarande arrendeavtal avslutas.

En konsekvens av detaljplanen är att befintligt arrendeavtal för Lövsta Gård behöver revideras i omfattning eftersom en del av nuvarande arrendeområde planläggs som allmänplatsmark (natur).

Markanvisning

I framtiden kan det bli aktuellt att teckna ett markanvisningsavtal med en eller flera aktörer gällande den byggrätt som tillskapas på den kommunägda kvartersmarken.

Genomförandeskede

Gatorna inom och intill planområdet kommer att byggas om i samband med att detaljplanerna vunnit laga kraft och kan genomföras. Arbetet planeras påbörjas under 2027 och ta knappt två år att genomföra. Befintliga gator som i någon omfattning kommer att beröras av utbyggnaden är Bergavägen, Blåsvägen, Klimatvägen, Lövstastigen, Peter Pans väg samt Sigvardsvägen. Utöver dessa kommer även nya, ej namngivna gator, att byggas ut i enlighet med gatustrukturen i detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga åtgärder innefattar bland annat avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av servitut samt ledningsrätt.

Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun handlägger efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsindelning

I detaljplanen är gatu-, natur- och parkmark utlagd som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman för allmän platsmark, skyldighet att förvärva all allmän platsmark. Kommunens förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar (marköverlåtelse). Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför fastighetsbildningsåtgärder efter ansökan från fastighetsägare så att de stämmer överens med plankartan och dess bestämmelser.

Följande fastigheter berörs av inlösen av allmän platsmark som genom fastighetsreglering antingen ska överföras till kommunens fastighet Glömsta 1:1 eller Glömsta 2:56.

| Fastighet | Typ |
|---------------|-------------|
| Glömsta 1:442 | Gata, Park |
| Glömsta 1:539 | Gata |
| Glömsta 2:58 | Gata |
| Glömsta 2:59 | Gata, Natur |
| Glömsta 3:21 | Gata |
| Glömsta 3:22 | Gata |
| Glömsta 3:23 | Gata |
| Glömsta 3:24 | Gata |

Tabell 7. Fastigheter som berörs av inlösen av allmän platsmark

För ändamålet kvartersmark kommer en del av kommunens fastighet Glömsta 1:1 att överföras till Glömsta 1:442 samt att en del av kommunens fastighet Glömsta 2:56 kommer överföras till fastigheten Glömsta 2:58. En del av Glömsta 2:56 kommer också att avstyckas och styckningslotten kommer även den utgöra kvartersmark.

Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Ett servitut är inte tidsbegränsat. Det kan till exempel gälla rätt till utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Servitut kan bildas vid förrättning eller

genom privata avtal som inskrivs i tjänande fastighet. Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan servitut behövas i vissa fall. Kommunen kommer att bilda ett antal servitut till förmån för väglänt, mer om detta nedan.

Slänt på tomtmark (z-område)

En slänt är förändring av marknivån på fastigheten för att jämna ut höjdskillnad mellan gata och fastighet. En slänt kan även vara en del i den tekniska konstruktionen av vägen eller för att få en bra anslutning av fastigheten till gatan, till exempel vid infart. Huddinge kommun arbetar efter principen att slänter längs med gatorna ska vara förlagda inom tomtmark. Istället för att kommunen förvärvar den mark som berörs av slänten kvarstår slänten i ursprunglig fastighets ägo. Fastighetsägaren kan då fortsätta att delvis använda slänten så länge dess tekniska funktion inte påverkas. Slänten anläggs i samband med ny- och ombyggnad av gatorna.

Fastigheter som kan komma att beröras av slänter på tomtmark är markerade i plankartan med z, ”*Marken ska vara tillgänglig för släntinrång och eller stödmurar*”, för att säkerställa kommunens rätt att bilda nödvändiga servitut. Vid genomförandet av vägförändringarna kommer kommunen att ta kontakt med varje enskild fastighetsägare för att diskutera vilka åtgärder som behöver genomföras i anslutning till respektive fastighet.

Följande fastigheter bedöms påverkas av släntområde i varierande omfattning; Glömsta 1:164, Glömsta 1:442, Glömsta 1:539, Glömsta 2:58, Glömsta 2:59, Glömsta 3:20, Glömsta 3:21, Glömsta 3:22, Glömsta 3:23, Glömsta 3:24, Glömsta 3:25, Glömsta 3:28, Glömsta 3:29, Glömsta 3:30, Glömsta 3:31, Glömsta 3:32, Glömsta 3:33 och Glömsta 3:34.

I samband med bildandet av fastigheterna Glömsta 3:20, Glömsta 3:21, Glömsta 3:22, Glömsta 3:23, Glömsta 3:24, Glömsta 3:25, Glömsta 3:27, Glömsta 3:28, Glömsta 3:29, Glömsta 3:30, Glömsta 3:31, Glömsta 3:32, Glömsta 3:33 och Glömsta 3:34 gavs dessa fastigheter rätt till att nyttja stamfastigheten för allmän väg. I och med att dessa fastigheter kommer att ligga i anslutning till allmän platsmark kommer dessa inte påverkas negativt av planläggningen.

Ledningsrätt

Det finns inga befintliga ledningsrätter inom planområdet, däremot föreslås ett u-område att planläggas över kvartersmark till en av de förslagna transformatorstationerna. Det är en föreslagen parkeringsyta på fastigheten Glömsta 2:59 som kommer att belastas av u-området.

Gemensamhetsanläggningar

Planen medför inte att några specifika gemensamhetsanläggningar föreslås bildas.

Ekonomiska frågor

Planekonomisk bedömning

De plankostnader som planarbetet medför debiteras till 90% på de ingående byggaktörerna Bonava, Hydroscand samt kommunen som också är en större markägare inom planområdet. Resterande 10 % bedöms täckas av den planavgift som privatpersonerna kommer att debiteras i samband med bygglov.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen ansvarar för utförandet av anläggandet av allmänna anläggningar såsom gator, park och gång- och cykelväg inom planområdet. Till stora delar kommer kommunen få täckning för dessa kostnader. Dels genom uttag av gatukostnader, dels genom ingångna avtal.

Arbetet med detaljplanen kommer att innebära en viss kostnad för kommunen som ägare av kvartersmark inom planområdet. Kommunen kommer dock få intäkter vid framtida markförsäljning av kvartersmarken. Intäkterna för denna bedöms överstiga den kostnad som åläggs kommunen.

En del av kommunens kvartersmark kommer hållas tillgänglig för särskilda bostäder enligt socialtjänstlagen och lagen om stöd och service till vissa funktionshindrade, LSS-bostäder. Kostnader för uppförande och drivande av dessa kommer både bli en investeringskostnad samt driftkostnad för kommunen.

Drift- och gatuunderhåll

Drift och underhåll av gator inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande. Den årliga driftkostnaden beräknas till cirka 500 000 kronor.

Kostnader för fastighetsägarna

För ägare till fastighet som i detaljplanen får en utökad byggrätt innebär ofta detaljplanen en ökning av värdet på fastigheten. Fastighetsägare kan få en intäkt vid till exempel försäljning av nybildad fastighet eller del av fastighet. Samtidigt kan detaljplanen innebära avgifter och kostnader för bland annat: Vatten och avlopp, gator, markförvärv, bygglov och/eller bygganmälan, planavgift, fastighetsbildning, el, tele och uppvärmning med mera.

Planavgift

Detaljplanen kommer att bekostas med både plankostnadsavtal och planavgift.

Med byggaktörerna inom planområdet har plankostnadsavtal tecknats, för dessa områden kommer ingen planavgift att tas ut.

För de övriga privata fastighetsägarna i området (Längs med Lövstastigen och Peter Pans väg) kommer planavgift att tas ut i samband med att bygglov erhålls. Genom att kommunens intäkter är kopplade till enskilda initiativ kommer intäkter att inkomma till kommunen över tid.

Bygglovavgift

När detaljplanen vunnit laga kraft och genomförandetiden för kvartersmark har börjat gälla har alla fastighetsägare inom planen rätt att få bygglov enligt planen. Bygglovsavgiften debiteras enligt kommunens då gällande bygglovstaxa.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten och Avfall: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 lag om allmänna vattentjänster debiteras när Stockholm Vatten och Avfall har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

El och tele m.m.

Fastighetsägarna ansvarar själva för anslutning till nödvändiga ledningsnät. För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät kontakta ledningsnätsägaren.

Gatukostnader

Enligt förslag till detaljplan ska Huddinge kommun vara huvudman för allmän plats. Huddinge kommun avser därför att bygga om och bygga ut lokalgator med tillhörande anordningar samt ordna med andra allmänna platser som stadigvarande behövs inom planområdet. Kommunen ska besluta om gatukostnadsuttag som avser kostnaderna för dessa åtgärder. Slutligt beslut om gatukostnadsuttag fattas av kommunfullmäktige efter det att en gatukostnadsutredning har varit föremål för samråd och granskning. De fastigheter som kommer att omfattas av ett gatukostnadsuttag är avgränsat till fastigheterna längs Lövstastigen, se gatukostnadsutredningen (KS-2023/2007).

Finansiering av allmänna anläggningar för planområdets övriga fastigheter kommer att regleras genom avtal med kommunen.

Fastighetsbildning

Eventuella kostnader för fastighetsbildning som inte avser kommunens inlösen av allmän platsmark bekostas av fastighetsägarna.

Gemensamhetsanläggningar

Eventuella kostnader för gemensamhetsanläggningar kommer att bekostas av de fastighetsägare som ska vara medlem i gemensamhetsanläggningen.

Ersättning vid inlösen

Kommunen har för avsikt att nå överenskommelser med de fastighetsägare som berörs av inlösen av allmän platsmark. Oavsett om det nås en överenskommelse eller om marken exproprieras med stöd av detaljplanen utgår ersättningsbedömningen från de bestämmelser som finns i expropriationslagen (1972:719).

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Förvärv mellan byggaktörerna och kommunen kommer att regleras i avtal som kommer att ingås innan detaljplanen antas. Kommunen undertecknar i regel avtal när detaljplan och genomförandeavtal vunnit laga kraft.

För kommunens kommande försäljning av byggrätter kommer den försäljningen troligtvis att ske på den öppna marknaden till aktuellt marknadsvärde.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Kostnader för anläggandet av dagvattenanläggningen kommer att finansieras genom gatukostnadsuttag och genom exploateringsbidrag vilket regleras i gatukostnadsutredning respektive i kommande genomförandeavtal.

Dokumentation och kontroll (upplysningar)

Ett kontrollprogram föreslås upprättas för att säkerställa hanteringen av sulfidhaltigt berg i samband med genomförandet.

Tekniska frågor

Utbyggnad allmän plats

Tekniska utredningar genomförda, se lista på sidan 2.

Utbyggnad vatten och avlopp

Vatten och avlopp har byggts ut i angränsande planområden. Försörjningen av området kan ske genom dessa områden och ledningarna kommer i största möjligaste mån att läggas i gatumarken.

Elförsörjning

Inom planområdet möjliggörs det för uppförande av två nya transformatorstationer.

Energiförsörjning

I gatusystemet planeras för fjärrvärme. Möjlighet finns till anslutning mot fastigheterna.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av Samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark- och exploateringssektionen, gatuprojektsektionen och trafik- och landskapssektionen samt Hydrosand, Brunnberg & Forshed arkitekter och Bonava.

Avvägande mellan allmänna och enskilda intressen

Intressena mot en exploatering av området är flera. Dels de allmänna och enskilda intressena i att bevara grönområden och kulturvärden i och i anslutning till planområdet. Dessutom finns det även enskilda intressen mot exploateringen då mängden trafik i området kommer att öka. Mot ovanstående står de allmänna intressena att möjliggöra för nya bostäder, ny förskola, utvidga Glömstaskolans skolgård, uppförande av kommunal lekpark samt uppförande av LSS-boende. Befintliga bostäder längs med gatan Lövstastigen får kommunalt vatten och avlopp, vilket anses både vara av enskilt och kommunalt intresse. Tillskapandet

av gena gator och stråk genom planområdet anses även det vara av allmänt intresse.

Idag är det brist på lekparken i Glömsta. Befintliga bostäder längs med Lövestastigen är inom verksamhetsområde för vatten och avlopp. Glömstaskolan använder idag ett större område som skolgård. Översiktsplanen pekar ut lämplighet och behov av fler bostäder i Glömsta. Trafikalstringen av projektet bedöms inte påverka omkringliggande bostadsområden på ett betydande sätt då trafiken leds ut till Bergavägen. Planförslaget har anpassat sig till kultur- och naturvärden genom att buffertzonen mot delar av hagområdet sparas samt att sprängning av marken bedöms bli låg på grund av planförslagets anpassningar till topografin.

Sammantaget bedömer kommunen att detaljplanen stämmer överens med det kommunala intresset för området samt överväger de enskilda och allmänna intressena som redovisats ovan.

Detaljplaneförslaget avviker delvis från aktuell översiktsplan 2030. I denna är stora delar av planområdet utpekade som övrig tätort. Norra delen av planområdet tangerar sekundärt förtätnings- och utbyggnadsområde längs kollektivtrafikstråk (Margaretavägen-Talldalsvägen). I sydost och utmed Glömstadalen och Bergavägen finns *bevarandeområde* inom planområdet enligt översiktsplan 2030.

I förslag till ny översiktsplan 2050, antagen av kommunfullmäktige 24 april 2023 men som ännu inte vunnit laga kraft, är hela av planområdet utpekade som område där kompletterande bostadsbebyggelse kan prövas med undantag för den delen som rör utvidgning av Glömstaskolans skolgård och den del där det planeras för en dagvattendamm.

Detaljplanen bedöms som helhet bidra till att översiktsplanens intentioner uppfylls då den innebär både en komplettering med bostäder i Glömsta samt att brister i offentlig service minskar. Att en mindre del av ett bevarandeområde i Översiktsplan 2030 föreslås exploateras ändrar inte den sammanvägda bedömningen att planförslaget ligger i linje med översiktsplanens intentioner.

Linnea Fröjd

Planarkitekt