

Planbeskrivning - antagandehandling



Bild 1. Flygbild över området med plangräns ungefärligt inritad med gul streckad linje.

Detaljplan för Styrmanen 31 m fl i Snättringe

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, september 2013

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Behov av miljöbedömning	4
Genomförande	5
DETALJPLAN	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	6
Tidigare ställningstaganden.....	6
Regionplan	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Planuppdrag och program för detaljplanen	6
Planens förenlighet med miljöbalken.....	7
Behovsbedömning.....	7
Planen.....	7
Platsen.....	8
Påverkan.....	8
Sammanfattning och motiverat ställningstagande	8
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	9
Natur.....	9
Mark och vegetation	9
Naturvärden	10
Geologiska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	10
Miljökvalitetsnormer för vatten	11
Bebyggelse	12
Stadsbild	13
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	14
Bostäder och arbetsplatser	14
Tillgänglighet till bostadshus	14
Offentlig service	14
Kommersiell service	14
Lek och rekreation	14
Gator och trafik.....	14
Gång- och cykeltrafik	15
Kollektivtrafik	15
Biltrafik	15
Parkering	16
Angöring	16
Förorenad mark.....	16
Luft.....	16
Buller	18

Teknisk försörjning	20
<i>Vattenförsörjning, spillvatten</i>	20
<i>Dagvatten</i>	20
<i>Elförsörjning</i>	20
<i>Energiförsörjning</i>	21
<i>Avfallshantering</i>	21
<i>Räddningstjänst</i>	21
GENOMFÖRANDE	22
Organisatoriska frågor	22
Planförfarande.....	22
Tidplan	22
Genomförandetid.....	22
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	22
Avtal	22
Fastighetsrättsliga frågor	23
Ägorätt.....	23
Fastighetsbildning	23
Ledningsrätt.....	23
Gemensamhetsanläggningar	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Servitut	23
Ekonomiska frågor	24
Kommunalekonomiska konsekvenser	24
Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren.....	24
<i>Vatten och avlopp</i>	24
<i>Ersättning vid markförvärv/försäljning</i>	24
<i>Fastighetsbildning</i>	25
<i>El och tele m.m.</i>	25
<i>Kostnader för miljöskyddsåtgärder</i>	25
Tekniska frågor	25
Tekniska utredningar.....	25
Administrativa frågor	25

Sammanfattning



Bild 2. Karta över planområdet, gul streckad linje anger planområdets ungefärliga utsträckning. Blå linjer är fastighetsgränser, röda linjer är detaljplanegränser.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att pröva möjligheten att bebygga fastigheten Styrmanen 31 samt del av Milsten 1:52 och 1:53 med flerbostadshus i mellan tre till fem våningar. Planens genomförande innebär att ca 35-40 nya bostäder kan tillkomma i ett attraktivt läge, att servicenivån i området ökar samt att området markeras som ett litet stadsdelscentrum. Planområdet är beläget vid korsning Kalkkärrsvägen-Snättringleden i Snättringe.

Styrmanen 31 är idag bebyggd med en dagligvaruaffär samt en mindre tankstation med en bensinpump. Fastigheten är i övrigt till största delen asfalterad för parkering- och angöringsbehov.

P-platsbehovet för tillkommande flerbostadshus hanteras i ett delvis nedgrävt garage. P-platsbehovet för befintlig affär kan tillgodoses även i framtiden med en mer effektiv parkeringsplats. En förutsättning för planens genomförande är att bensinstationen avvecklas och marken kring stationen saneras från eventuella föroreningar.

Behov av miljöbedömning

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning. Betydande miljöpåverkan bedöms enligt ovan inte bli följden av planens genomförande.

Genomförande

Plansamråd har pågått mellan december 2012 och februari 2013. En lagkraftvunnen plan kan tidigast finnas i slutet av 2013. Utbyggnad kan ske tidigast under 2014.

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att pröva möjligheten att bebygga fastigheten Styrmannen 31 samt del av Milsten 1:52 och 1:53 med flerbostadshus i mellan tre till fem våningar. Planens genomförande innebär att platsen markeras som ett litet stadsdelscentrum, att ca 35-40 nya bostäder tillkommer i ett attraktivt läge och att servicen i området diversifieras då planen ställer krav på lokaler för service/handel/restaurang i föreslaget flerbostadshus. Planområdet är beläget vid korsning Kalkärrsvägen-Snättringleden i Snättringe.

Styrmannen 31 är idag bebyggd med en dagligvaruaffär samt en mindre tankstation med en bensinpump (DIN-X). Fastigheten är till större delen asfalterad för parkering- och angöringsbehov. Mot norr och öster utgörs fastigheten av gångvägar med servitut för angöring till befintliga radhus. Fastigheterna Milsten 1:52 och 53 utgörs inom planområdet av en gräs- och trädbevuxen buffertzonen mellan Styrmannen 31 och Snättringeleden. En förutsättning för planens genomförande är att bensinstationen avvecklas och markföroreningar avhjälps.

Dagligvaruaffären har stor betydelse för servicenivån i området. Butiken föreslås vara kvar men ges en något mer generös utbyggnadsmöjlighet norrut. En förutsättning för planens genomförande är att befintlig lastentré skärmas med en bullerskärm.

P-platsbehovet för tillkommande flerbostadshus hanteras i ett delvis nedgrävt garage. Affärens p-platsbehov kan tillgodoses även i framtiden med en mer effektiv parkeringsplats.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Snättringe-Stuvsta och omfattar fastigheten Styrmannen 31 och del av Milsten 1:52 och 1:53. En naturlig avgränsning av området ges av Snättringleden och Kalkkärssvägen samt av omgivande bebyggelse. Planområdet omfattar ca en hektar. Milsten 1:52 och 1:53 är i kommunens ägo. Styrmannen 31 är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Området anges i regionplanen RUF5 2010 som ”övrig regional stadsbygd”. Planförslaget bedöms förenligt med regionplanen.

Översiktsplan

Gällande översiktsplan i Huddinge kommun anger området som ”handel och närservice”. En komplettering med bostadsbebyggelse som inte inskränker handelsändamålet bedöms utgöra en mindre avvikelse från översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Aktuellt planområde har detaljplanelagts i tre omgångar, 1969 (2-A-34), 1977 (2-A-42) samt gällande plan som vann laga kraft 1994-02-25. (2-A-66). Samtliga planer har angett handelsändamål för området som omfattas av fastigheten Styrmannen 31. Genomförandetiden på gällande plan har gått ut.

Planområdet ingår inte i ett tidigare övergripande program.



Bild 3. Tidigare detaljplaner i området. Handel (H) anges för Styrmannen 31 i samtliga planer.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Projektet finns med i projektplanen för år 2013-15. Uppdraget att planlägga området gavs till miljö- och samhällsbyggnadsnämnden den 20 februari 2012.

Planens förenlighet med miljöbalken

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

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Behovsbedömning

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

Planen

Planen innebär att en huskropp i varierande höjd på mellan tre till fem våningar, på med ett delvis nedgrävt garage, infogas i en stadsbild som idag domineras av radhus och villor i upp till två våningar. Mot Snättringeleden föreslås planen medge en sockel för att ta upp områdets höjdskillnader och inrymma garaget. Platsen bedöms tåla exploateringen då byggnaderna är placerade längs en trafikled (Snättringeleden) och i en låglänt del av landskapet. Exploateringen kan bidra till att markera området som ett litet stadsdelscentrum. Mellan befintlig dagligvaruaffär och den föreslagna bebyggelsen skapas ett trivsamt och skyddat stadsrum.

Aktuell plan medger bostadsbebyggelse längs Snättringeleden som är en huvudgata med måttlig trafik och en hastighetsbegränsning på 40 km/t. De ekvivalenta trafikbullernivåerna längs leden beräknas till ca 61-65 dB(A). Utöver detta förekommer visst trafikbuller från Kalkkärrsvägen och industribuller från befintlig livsmedelsbutik. Planens övergripande syfte är att komplettera och stärka platsens redan etablerade funktion som lokal knutpunkt för handel/service. I planen ställs krav på butikslokaler i bottenvåning för att tydliggöra platsen ytterligare i detta avseende. Fler bostäder på platsen bedöms ge ett större underlag för service och kollektivtrafik. På båda sidor om Snättringeleden finns hållplats för buss 704 med 15 minuters trafik i rusningstid åt Huddinge Centrum (pendeltåg) respektive Fruängen (t-bana). Planområdet ligger i ett generellt sett tyst småhusområde och Gömmarens naturreservat finns ca en km västerut. Sammantaget anser kommunen att platsen är lämplig för bostadsbebyggelse och avsteg från bullerriktvärdena är rimligt inom nedan angivna gränser.

I framtagandet av aktuellt planförslag har tidigare bullerutredning reviderats och uppdaterats. Till skillnad från samrådsförslagets två punkthus föreslås nu

en sammanhängande byggnadskropp med bullerdämpande balkonger och uteplatser vända mot den östra sidan. Utredningen visar att ca 1/3 av lägenheterna klarar högst 50 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i lägenheten. För övriga lägenheter innehålls högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid minst hälften av boningsrummen. På samtliga balkonger och större delen av gårdsytorna fås högst 70 dB(A) maximal ljudnivå. Ljud från angränsande butik bedöms som externt industribuller. Ingen bullrande verksamhet förekommer 22-07 och ekvivalentnivån vid de planerade bostäderna är högst 40 dB(A) nattetid. Dag- och kvällstid är ekvivalentnivån vid de planerade bostäderna högst 45 dB(A). Planen ställer krav att en 1,8 m hög bullerskyddsskärm byggs kring butikens lastgård. Riktvärden för externt industribuller klaras.

Planen innebär en förtätning i ett attraktivt läge och stärker den knutpunkt som uppstått i och med befintlig livsmedelsaffär. Sammantaget bedöms planen verka för en hållbar utveckling med en högre befolkningstäthet och ett mer effektivt markutnyttjande i en växande region.

Platsen

Idag är platsen till stor del asfalterad för butikens kundparkering. Del av fastigheterna Milsten 1:52 och 1:53 är bevuxna med gräs och ett antal träd. En självbetjäningstation för bensin med en pumpstation finns i sydvästra delen av Styrmannen 31. En utredning har gjorts som visar att det troligen förekommer förhöjda/höga halter av petroleumkolväten i jord inom bensinstationsområdet. Inom området ska verksamhetsutövaren utföra en miljöteknisk markundersökning av jord och grundvatten i samband med nedläggning av verksamheten. På plankartan infogas en bestämmelse om att bygglov endast kan beviljas efter att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markföroreningen avhjälpes.

Påverkan

Trots den relativa närheten till Stuvsta pendeltågstation och att busstation finns på Snättringleden (buss 704 har hållplatser i direkt anslutning till planområdet) kan biltrafiken väntas öka. Ökningen bedöms dock bli marginell.

Planen bedöms inte innebära några risker för människors hälsa eller för miljön.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

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



Bild 4. En illustration av planområdet fullt utbyggt sett uppifrån.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Den del av planområdet som vetter mot Snättringeleden, och som omfattas av fastigheterna Milsten 1:52 och 1:53, är oexploaterad och bevuxen med gräs och ett antal träd.

Med planens genomförande kommer denna del att ersättas med bebyggelse. Den idag asfalterade ytan kommer även fortsättningsvis att tjäna som parkering men marknivån kommer att behöva höjas för att anpassa till den nya bebyggelsen. I samband med genomförande kommer parkeringen att ses över och bör då planeras med träd och annan vegetation för ökad trivsel.

Naturvärden

Området är inte med i den tätortsnära inventeringen i Huddinges grönstrukturplan. Området innehåller inga höga naturvärden.

Geologiska förhållanden

Utförda sonderingar visar att marken överst består av fyllning på lera ovan friktionsjord på berg. Ställvis förekommer silt och sand blandning mellan lera och ovan friktionsjorden. Bergets nivå varierar i undersökningspunkterna mellan ca +17,6 - +23,5 vilket motsvarar ca 11-15 m djup under markytan. Byggnaderna måste, med hänsyn till jordlagerförhållandena i området, grundläggas med pålar. För utförlig beskrivning av geoteknik, se separat utredning. (finns i planavdelningens arkiv).

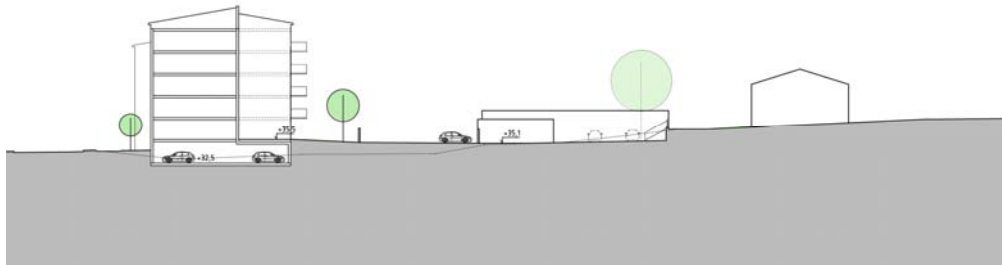


Bild 5. Illustrationen visar ett tvärsnitt genom föreslagen bebyggelse, parkering, livsmedelsbutik och radhus.

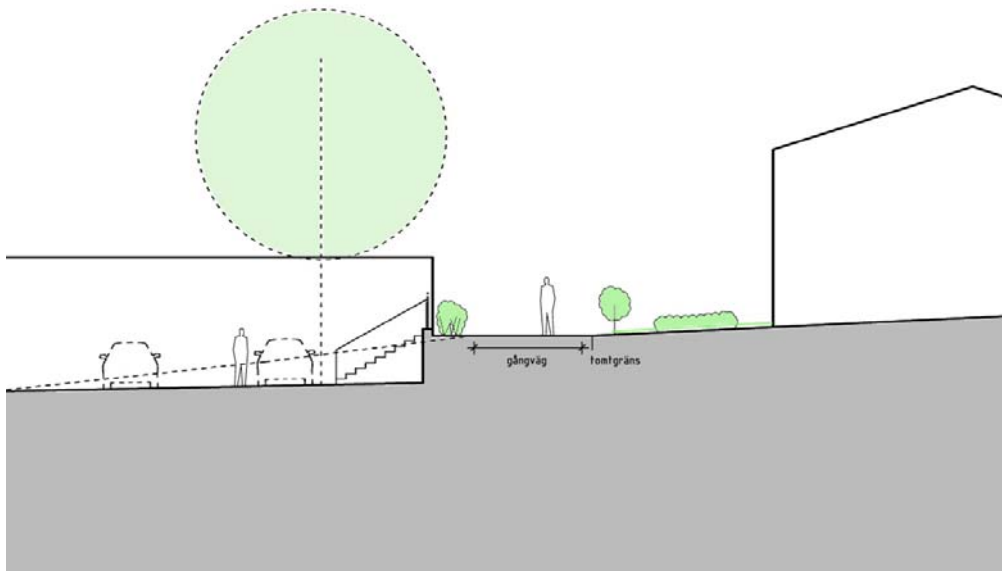


Bild 6. En inzoomning av tvärsnittet ovan. En höjdskillnad och ett räcke samt vegetation markerar en tydligare skiljelinje mellan befintliga radhus från handel.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ingår i Tyresåns sjösystem. Området avvattnas mot sjön Trehörningen och vidare mot Magelungen och Drevviken. Trehörningen har tidigare tagit emot avloppsvatten från hushåll och verksamheter, men numera består det inkommande vattnet till största delen av dagvatten. Sedan avlastningen från avloppsvattnet har vattenkvaliteten förbättrats avsevärt, men fortfarande visar sjön många symtom på övergödning i form av syrefria bottenförhållanden, fosforfrigörelse från bottarna, litet siktdjup och algbloomingar.

Ambitionen är att genom olika åtgärder begränsa föroreningarna till sjön Trehörningen via dagvatten från ny bebyggelse och nya anläggningar. Planen bedöms inte medföra att vattenkvaliteten i sjön Trehörningen försämras. För utförlig beskrivning av geohydrologin inom planområdet, se separat utredning. (finns i planavdelningens arkiv).

Miljökvalitetsnormer för vatten (MKN)

Magelungen och Drevviken är sådana sjöar som räknas som så kallade vattenförekomster och som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Miljökvalitetsnormerna innebär att sjöarna ska nå god ekologisk status år 2021. Sjöarnas nuvarande status är ”måttlig” och får inte försämras. För att uppnå ”god ekologisk status” behöver näringshalterna i sjöarna mer än halveras.

Magelungen och Drevviken har idag höga halter fosfor enligt Naturvårdsverkets bedömningsgrunder. Magelungen är mycket näringsrik som en följd av lång tids överbelastning av näringsämnen. Detta visar sig i regelbundet återkommande algbloomingar. Syrebrist förekommer både sommar- och vintertid i de djupa bottenvattnen, vilket leder till frigörelse av fosfor från bottensedimenten.

Drevviken får stora fosformängder från bebyggelsen runt sjön, från Nynäsvägen och med Forsån från Magelungen. I Drevviken sker frigörelse av fosfor från sjöns botten (intern belastning) i de djupare områdena, där kan syrebrist förekomma. Detta bidrar till att hålla fosforhalten hög i vattnet. De höga halterna av näringsämnen medför en hög produktion av växtplankton och en hög syreförbrukning med syrebrist som följd under sjöns språngskikt.

I samband med planläggning samt genomförande av planen ska tas tillvara möjligheten att anpassa bebyggelse och anläggningar till behovet ur vattensynpunkt för att minska belastningen av näringsämnen via dagvatten samt minska dagvattenflödet jämfört med idag. Målsättningen är att planen inte ska medföra någon försämring av kvaliteten på det dagvatten som avrinner från

området. Ambitionen är att vattenkvaliteten, om möjligt, ska förbättras jämfört med idag. Se vidare under rubriken "Dagvatten".



Bild 6. Montage över föreslagen bebyggelse sett från korsningen Kalkkärrsvägen-Snättringeleden.



Bild 7. Montage över föreslagen bebyggelse sett från befintlig infart och parkeringsplats.



Bild 8. Montage över föreslagen bebyggelse sett från busshållplats på Snättringledens östra sida. Bebyggelsen trappas ned för att möta de intilliggande tvåvåningshusen men markerar också ett centrum/nod/mötesplats i och med den högre efterföljande skalan.

Bebyggelse

Stadsbild

Syftet med planen är att markera platsen som litet stadsdelscentrum där boende och besökare stannar till, handlar och möts. Den bebyggelse som legat till grund för detaljplanens begränsningar i höjd har utformats för att annonsera mötesplats, täthet (i relation till omgivning) handel och service för ovan nämnda grupper. Vidare har förslaget tagit hänsyn till platsen relativt låglänta placering i landskapet. Förslaget flerbostadshus är placerat i nära anslutning till Snättringeleden för att skapa så mycket utrymme som möjligt på den tysta sidan mot öster. Den är gestaltad som tre separata enheter som följer vägens krökning. För att bryta ner skalan ytterligare är trapphusen, som ligger i fasad mot gatan, indragna och husdelarna utförda i olika kulörer för att skapa en visuell sekvens av mindre volymer på gatusidan. Husdelarnas höjd varierar, med tre våningar mot den befintliga bebyggelsen i norr som trappar sig upp till fem våningar i husets mittsegment. Vid korsningen i söder är huset fyra våningar. Mot gården veckar sig fasaden och skapar mindre rum för uteplatser och entréer. Planbestämmelser reglerar bebyggelsen i upp till tre, fyra och fem våningar i en sekvens beskriven ovan. I plankartan finns en be-

stämmelse om krav på lokaler för service/handel/restaurang i tillkommande bostadshus.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Föreslagna byggnader är placerade i nord-sydlig riktning och bedöms inte påverka platsen avsevärt negativt solljumsässigt.

Bostäder och arbetsplatser

Planen bedöms kunna generera mellan 35-40 bostäder. Antal sysselsatta inom området torde efter planens genomförande att vara något högre än idag i och med föreslagna yta för service/handel/restaurang i den södra delen av föreslagna byggrätter.

Tillgänglighet till bostadshus

Tillkommande bebyggelse och platser ska utformas så att god tillgänglighet uppnås för personer med nedsatt rörelse och/eller orienteringsförmåga.

Offentlig service

Det med planen ökade behovet av skolor, daghem samt vård- och fritidslokaler bedöms kunna klaras inom ramen för de befintliga anläggningarna i närområdet.

Kommersiell service

Behovet av närservice tillgodoses av den befintliga livsmedelsbutiken i området. Övrig service finns att tillgå i Stuvsta respektive Huddinge Centrum. Befintlig affär bör, med stöd av den säkerhet en ny plan ger, renoveras, entrén utformas mer inbjudande och lastzonen göras bullerdämpad, mer effektiv och insynsskyddad.

Lek och rekreation

Idag används inte planområdet rekreation då området är något trafikstört och till stor del hårdgjort. I och med tillkommande bebyggelse bör vistelseytor för de boende att anordnas i nödvändig omfattning.

Gator och trafik

Projektet innebär ökade transportrörelser (gods, personer) i och med planens genomförande. Ökning bedöms dock vara marginell och hanterbar inom ramen för befintlig infrastruktur. Avstånd till Stuvsta pendeltågsstation är ca 1400 meter fågelvägen och ca 1600 meter faktiskt gångavstånd.

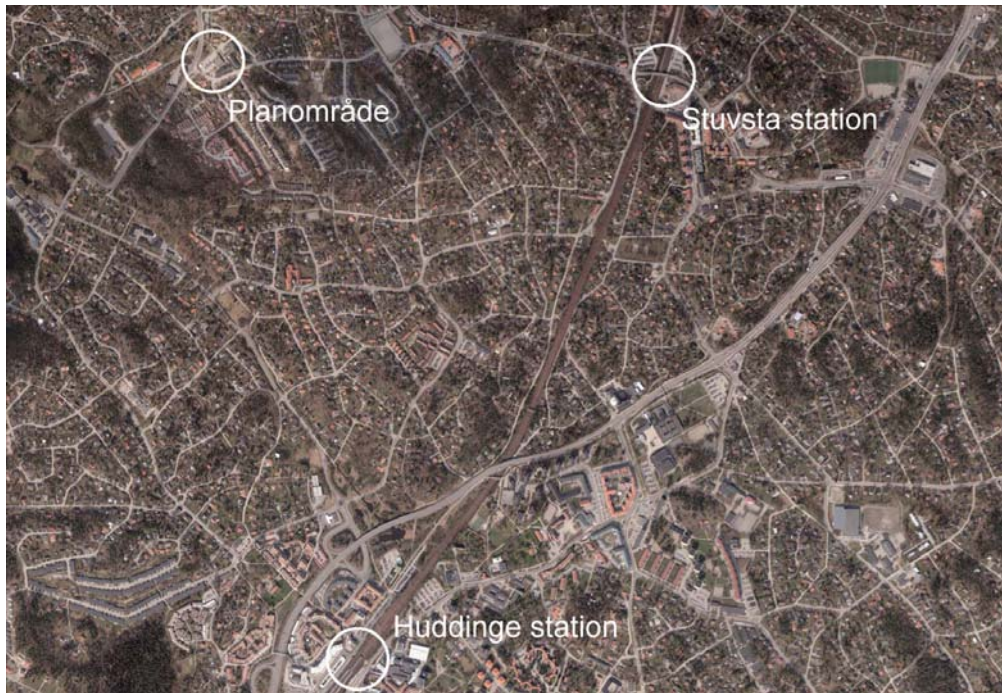


Bild 10. Planområdet i relation till omgivande stadsbygd

Gång- och cykeltrafik

Befintliga gång- och cykelstråk finns längs med Snättringeleden och Kallkärrsvägen. I samband med planens genomförande kommer den del av fastigheten Styrmannen 31 som utgör av befintlig gc-väg bakom affären att övergå till kommunen.

Kollektivtrafik

Buslinje 704 ligger direkt angränsande till planområde med hållplatser på vardera sidan Snättringeleden och går i rusningstrafik var 15 minut i vardera riktningen. Enligt Riplan (riktlinjer för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län) är riktvärden för rimligt avstånd till kollektivtrafik från radhus 700 meter och för flerbostadshus med högst tre våningar 500 meter. Planområdet ligger ca 1400 meter från Stuvsta pendeltågstation men kan räknas som kollektivtrafiknära enligt Riplan.

Biltrafik

Biltrafiken i området är måttlig med visst undantag från huvudleden Snättringeleden vars vardagsmedeltrafik utgörs av ca 4500 fordon. Hastighetsbegränsningen på leden är 40 km/tim.

Parkering

Befintlig dagligvaru affär har idag en något överdimensionerad parkeringskapacitet. Ytan tjänar även som in- och utfart för kunder till bensinstationen och för affärens varumottagning. En mindre yta för boendeparkering finns utlagd som gemensamhetsanläggning i planområdets södra del. I Huddinge kommun anges som riktvärden för flerbostadshus boende och besökande: byggnorm 9,0 platser och planeringsnorm $9,5 + 1,5 = 11,0$ platser per 1000 kvm BTA (ljus BTA). För verksamhet såsom befintligt dagligvaruaffär anger kommunens riktlinje att minst 20 platser ska anordnas per 1000 BTA.

P-platsbehovet för föreslagna bostäder blir ca 48 platser enligt planeringsnormen med utnyttjad maximal byggrätt (4400 kvm BTA). Bedömningen är att hela behovet kan lösas inom ett delvis nedgrävt garage under husen. Viss besöksparkering kan även anordnas utanför föreslagna butiksytor (service/handel/restaurang). Dagligvaruaffärens parkering föreslås i och med genomförandet att effektiviseras och kunna rymma ca 30 platser. Ca 1 procent av platserna skall utformas för handikapptillgänglighet samt reserveras för detta ändamål. Minst en plats anordnas även för mindre parkeringsanläggningar (mer än 10 mindre än 100) För boende och arbetande anordnas handikapptillgängliga platser efter behov. Platser reserverade för handikappade skall placeras så nära entrén som möjligt och utformas enligt Boverkets byggregler.

Angöring

All in- och utfart ska ske via Kallkärrsvägen. Angöring direkt från Snättringleden är inte lämplig med på grund av gatans funktion som huvudled. Angöring för personer med nedsatt rörelseförmåga och för transporter vid flyttning får lösas i nära anslutning till entréerna på östsidan av tillkommande bebyggelse.

Störningar

Ett bullerplank på ca 1,8 meter ska uppföras för att minimera buller kring affärens varumottagning. Se bild 4 samt separat bullerutredning. Ansvar för skötsel av planket ligger på verksamhetsutövaren.

Förorenad mark

En miljöteknisk provtagning har i av WSP genomförts (oktober 2012) vilken visar att fyllningsjord generellt inom området underskrider Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Flertalet analyser ligger även under analysmetodens rapporteringsgräns och i nivå med bakgrundshalter när det gäller metaller. Naturlig jord (lera, morän) inom fastigheten bedöms ha låga föroreningshalter, <KM. Detta gäller dock inte bensin-

stationsområdet. Föroreningssituationen i jord inom större delen av Styrman-
nen 31 bedöms medföra låg risk för människors hälsa och miljön vid dagens
markanvändning (handel) samt även vid planerad markanvändning (bostad
och handel). Asfalt inom området är inte tjärbaserad och kan hanteras utan
restriktioner avseende PAH. (PAH: Polycykliska aromatiska kolväten, även
polyaromatiska kolväten eller polyaromater).

I grundvattnet har alifater (bensin, diesel) påträffats. Halter över Svenska Pe-
troleum och Biodrivmedel Institutets (SPIs) förslag till risknivå för inträng-
ning ånga i byggnader har påträffats i grundvattnet. Övriga analyserade para-
metrar var lägre än jämförvärden och flertalet dessutom under analysme-
todens rapporteringsgräns. Bedömningen är att den påvisade pågående för-
oreningsspridningen nedströms bensinstationen (DIN-X) medför att det troligen
förekommer förhöjda/höga halter av petroleumkolväten i jord inom ben-
sinstationsområdet. I och med den pågående verksamheten har ingen prov-
tagning kunnat utföras inom bensinstationsområdet. En komplett riskbedöm-
ning för bensinstationsområdet kan inte utföras utan att kompletterande prov-
tagning av jord och grundvatten har utförts.

Större delen av området bedöms kunna utnyttjas utan åtgärd för planerad
markanvändning som motsvarar KM-mark (bostäder, skolor). Inom bensin-
stationsområdet ska verksamhetsutövaren (DIN-X) utföra en miljöteknisk
markundersökning av jord och grundvatten i samband med nedläggning av
verksamheten. Eftersom marken ska användas till bostäder ska marken klara
nivån KM samt relevanta riktvärden för grundvatten. Markkvaliteten begrän-
sar då inte val av markanvändning och alla grupper av människor (barn,
vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid. Enligt mil-
jöbalken 10 kap 11§ skall den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om
området tidigare ansetts förorenat, genast underrätta tillsynsmyndigheten om
det upptäcks en förorening på fastigheten och föroreningen kan medföra
skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I och med att en för-
orening har påträffats inom området har denna rapport delgivits miljötillsyns-
avdelningen i Huddinge kommun. (Utredningen finns i planavdelningens ar-
kiv). På plankartan infogas en bestämmelse om att bygglov endast kan bevil-
jas efter att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att
markföroreningen avhjälpes.

Luft

Någon risk för överskridande av miljökvalitetsnormer för utomhusluft be-
döms inte finnas.

Buller

I Boverkets Allmänna Råd 2008:1 framgår Boverkets huvudregler för buller från väg och spårtrafik. Boverkets huvudregler överensstämmer med de riktvärdena som anges i Infrastrukturpropositionen 1996/97:53. Huvudregeln vid planering av nya bostäder är att nedanstående riktvärden inte överskrids.

30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus

45 dB(A) maximalnivå inomhus

55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad

70 dB(A) maximalnivå vid anslutning till bostad

Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikstrukturen bör hänsyn tas till vad som är teknisk möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids. Boverket skriver även i de Allmänna Råden att: ”I vissa fall kan det vara motiverat att göra avsteg från huvudregeln i dessa allmänna råd. Avvägningar mellan kraven på ljudmiljön och andra intressen bör kunna övervägas i centrala delar av städer och större tätorter med bebyggelse av stadskaraktär, till exempel ordnad kvartersstruktur.” Buller har utretts i en separat bullerutredning i samband med framtagandet av planförslaget och den visar att riktvärdena för buller överskrids inom planområdet.

Stor hänsyn har dock tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och lägenheterna vilket ger att ca 1/3 av lägenheterna får högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst hälften av boningsrummen. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) d v s mellan 51-55 dB(A) utanför minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. Alla lägenheter har tillgång till egen balkong och gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå samt högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Ljudet från den angränsande butiken bedöms som externt industribuller. Riktvärden för externt industribuller klaras. Ingen bullrande verksamhet förekommer nattetid 22-07 och ekvivalentnivån vid de planerade bostäderna är högst 40 dB(A). Dagtid och kvällstid är ekvivalentnivån vid de planerade bostäderna högst 45 dB(A). Beräkningarna av trafikbuller har utförts enligt de samnordiska beräkningsmodellerna. Vid beräkningarna har även hänsyn till bullerregnet tagits. Beteckningen bullerregn är ljud som t ex kommer från avläggset liggande vägar eller fläktar och anger att buller faller ner på en byggnads alla sidor, vilket innebär att det kan vara svårt att få en avskärmasida.

För att möjliggöra god ljudmiljö inom planområdet förutsätts följande bullerdämpande åtgärder:

- 1,8 m höga bullerskyddskärm mot butikens lastgård.
- Fönster och uteluftdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande Ljudklass B.
- Samtliga balkonger förses med täta räcken och ljudabsorbenter i balkongtaken. Syftet med denna åtgärd är att minska ljudnivån från den närliggande trafiken samt skärma bullerregnet så att ekvivalentnivåer på högst 50 dB(A) och maximalnivån högst 70 dB(A) vid fönster mot balkongerna samt på balkongerna innehålls.
- Balkonger till gavellägenheterna förses dessutom med lokala bullerskydd på en balkonggavel.

Det skulle kanske vara möjligt att få ner ljudnivån ytterligare vid fasad på den tystare sidan om det förutom över balkongerna också över alla fönstren sattes tak med absorbenter. Det skulle skärma bullerregnet ytterligare. Det är dock tveksamt om det är rimligt att ställa ett sådant krav med avseende på nyttan med det samt ur ett ekonomiskt och estetiskt perspektiv. Ur det hänseendet är det viktigt att det ur ett hälsoperspektiv säkerställs att den inte helt optimala utemiljön kompenseras med att god inomhusmiljö, exempelvis ljudklass B, kommer tillstånd för de boende.

Avsteg

För att få till bostäder förutsetts att avstegsfall för buller kan göras då vissa sidor av den föreslagna bebyggelsen utsätts för ekvivalenta bullernivåer över 55 dBA. För att skapa en bättre detaljplan ur bullersynpunkt medges nu en sammanhängande huskropp istället för två punkthus som i samrådsförslaget. Huskroppen skärmar effektivt av bullret från Snättringeleden vilket också ger befintliga bostäder i området en bättre ljudmiljö än tidigare. Bebyggelsen bidrar till att det i området skapas ett mindre stadsdelscentrum tillsammans med befintlig livsmedelsbutik. Kundunderlaget till den befintliga livsmedelsbutiken stärks vilket är positivt för omgivningen. Skäl för avsteg bör även vara att det finns en busslinje (704), vilken har hållplatser i direkt anslutning till planområdet och går med 15 minuters trafik (rusningen) till Huddinge pendeltågstation respektive Fruängen Centrum och tunnelbanan. För övrigt kan sägas att grannskapet upplevs relativt tyst, förutom vissa tider på dygnet framför allt vid rusningstrafik morgon och eftermiddag. Ett par hundra meter därifrån finns tillgång till ett mindre grönområde och det är enkelt att ta sig till Gömmarens naturreservat som ligger knappt en kilometer därifrån.

Med hänvisning till ovanstående är den sammantagna bedömningen att det kan vara motiverat att tillämpa avsteg på föreslagen plats.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning och spillvatten

Området ligger inom Stockholm Vatten AB verksamhetsområde för vatten och avlopp.

Dagvatten

Styrmannen ligger inom Stockholm Vattens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Enligt lagen om allmänna vattentjänster har fastighetsägaren därmed i princip rätt att avleda fastighetens dagvatten till befintlig dagvattenledning oavsett vattnets kvalitet eller kvantitet. Huddinge kommun har en dagvattenstrategi och syftet med den är att skapa förutsättningar för en enhetlig hantering av dagvattenfrågorna i samhällsplaneringen med målet är att uppnå en hållbar dagvattenhantering. Grundprinciperna är att dagvatten ska, där så är möjligt, i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan det leds till recipient.

Idag finns ingen rening av dagvatten men det vatten som avrinner till grönytan innebär en naturlig rening och fördröjning av dagvatten. För den nya markanvändningen bedöms föroreningshalterna öka främst med avseende på näringsämnen. Utredningen föreslår därför öppen hantering av dagvatten i drändiken vilket innebär fastläggning av näringsämnen och partiklar samt att vattenflödet fördröjs genom att viss mängd vatten hinner avgå till luften i form av vattenånga innan det via underjordiska fördröjningsmagasin slutligen avleds till ledningsnätet. Jämfört med hårdgjorda ytor där dagvattnet snabbt spolavspolas av har vegetationsklädda ytor (gröna tak mm) en stor kapacitet att fördröja vattnet innan det avrinner till dagvattensystemet. Även mängden tungmetaller och andra föroreningar som ofta är bundna till suspenderat material kommer att minska i vattnet. Dagvattenanläggningen kommer att kräva skötsel och en samordning i projekteringsskedet är nödvändig.

Översvämningsrisk

Under samrådet och i kontakt med Huddinge kommuns park- och driftavdelning har det framkommit att viss del av planområdet och andra fastigheter kring planområdet drabbas av översvämningar både på tomter och i källare vid kraftiga regn.

Enligt Stockholm vatten är det problem med ledningssystemets kapacitet (både dag- och spillvatten pga inläckage) nedströms som gör att lågt belägna platser inom avrinningsområdet och vissa fastigheter får översvämningar vid kraftiga regn. Problemet är komplext och utreds för närvarande för att hitta en lämplig lösning vilket troligtvis kommer att kräva att mark kan hittas för utjämning mm. Med tanke på detta är det viktigt att den nytillkomna planerade

bebyggelsen kan ta hand om sitt dagvatten internt via infiltration, perkolation och utjämning för att minimera dagvattenflödet till ledningssystemet. Om källarvåning planeras så behöver dessa förses med pumpanläggning och ingå i fastighetens ansvar.

Enligt utförd dagvattenutredning (WSP) bör och kan fördröjning av dagvatten ske inom planområdet. Genom att dagvattnet passerar dräneringsdiken och underjordiska magasin innan det släpps ut i ledningsnätet bedöms det att det är möjligt att få ner det ökade maxflödet i och med den nya markanvändningen. Det är viktigt att anläggningarna dimensioneras så att de även klarar situationer med häftig nederbörd vid ett framtida förändrat klimat. Gröna tak och annan vegetationsklädd yta samt genomsläppliga material t ex på parkeringen och gångvägar är också bra att anlägga ur ett fördröjande perspektiv.

Med hänvisning till ovanstående och 4 kap 12 § PBL införs på plankartan en bestämmelse att: Dagvatten ska så långt det är möjligt fördröjas inom planområdet innan det avleds till ledningsnätet.

Elförsörjning

Ett område för teknisk anläggning (E-område) finns i planområdets södra del vid Kalkkärrsvägen.

Energiförsörjning

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

Avfallshantering

Nedsänkta avfallsbehållare för tillkommande bostäders behov kan placeras i anslutning till husen. Tillräckliga ytor för angöring av sopbil kan uppnås inom området. Närmaste återvinningsstation finns ca 350 meter norr om planområdet vid korsningen Lönnvägen-Snätringevägen.

Räddningstjänst

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

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande enligt PBL 2010:900. Planen har inte föregåtts av ett programskede.

Tidplan

-Samrådsbeslut i SBN	15 nov 2012
-Plansamråd	22 nov 2012 – feb 2013
-Revidering av planförslag	mars - april 2013
-Granskningsbeslut i SBN	juni 2013
-Granskning och kungörelse	juni-augusti 2013
-Godkännande i SBN	okt 2013
-Antagande KF	dec 2013
-Laga kraft	fyra veckor efter att planen antagits förutsatt att ingen överklagan inkommit

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år och börjar den dag planen vunnit laga kraft. När detaljplanens genomförandetid börjat kan bygglov enligt planen lämnas. De rättigheter som uppkommit genom detaljplanen hindrar inte att detaljplanen ändras eller upphävs efter genomförandetidens utgång.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark). Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Stockholm Vatten AB ansvarar för VA- och dagvattenledningar på allmän platsmark. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

Avtal

Ett ramavtal mellan fastighetsägaren till Styrmannen 31 och kommunen godkändes i Kommunstyrelsen 20 februari 2012. Ett exploateringsavtal ska reglera marköverlåtelse samt frågor som rör kostnader och ansvarsförhållanden rörande genomförandet av detaljplanen. Avtalet ska vara undertecknat av

fastighetsägaren innan kommunfullmäktige kan anta planen. I exploateringsavtalet ingår också att överenskomma om markregleringar, däribland mark som ska förvärfvas (inlösas) för allmän plats. Här tas även upp frågor som rör ansvarsförhållandet för vissa anläggningar på kvartersmark som är av särskild betydelse för framtida närboende. En sådan fråga rör exempelvis bullerskyddande åtgärder i form av plank.

Ett plankostnadsavtal mellan fastighetsägaren till Styrmannen 31 och Huddinge kommuns planavdelning reglerar detaljplanarbetes bedrivande.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägorätt

I detaljplanen ingår den privatägda fastigheten Styrmannen 31 samt del av kommunägda fastigheterna Milsten 1:52 och 1:53.

Fastighetsbildning

Ändrade kvartersgränser i detaljplanen innebär att fastighetsägaren behöver förvärva eller sälja mark för att anpassa fastighetsgränserna till nya kvartersgränser i detaljplan.

I detaljplanen är gatumark utlagd som allmän platsmark (allmänt tillgänglig mark). Huddinge kommuns förvärv av platsmarken kommer att ske genom fastighetsregleringar när detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheten Styrmannen 31 berörs delvis då del av fastigheten i föreslagen detaljplan är utlagd som *gc-väg*.

Detaljplanen medger att Styrmannen 31 utökas genom tillköp av kvartersmark. Tillökning av kvartersmark kan ske genom förvärv av del av Milsten 1:52 och 1:53. För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns allmänna ledningar vars fortbestånd säkras med ledningsrätt. Inom planområdets norra del kring lastzon finns U-områden för befintliga ledningar liksom vid korsningen Kallkärrsvägen/Snättringeleden.

Befintliga ledningsrätter:

Vatten och avlopp	Last	0125K-10444
Vatten och avlopp	Last	0125K-11165

Servitut

Servitut finns inom området. Beroende på hur indelningen av fastigheter sker inom kvartersmark kan ytterligare servitut komma att behövas.

Befintliga servitut:			
Officialservitut	VA	Last	0126K-9401
Officialservitut	Väg	Last	0126K-9401
Officialservitut	Utrymme	Last	0126K-9441
Avtalsservitut	Väg	Last	01-IM7-36/4905

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Inom detaljplanen ansvarar kommunen för om- eller nybyggnad av föreslagen gc-väg. Finansieringen av kostnaden för utbyggnad av gata regleras i kommande exploateringsavtal. Kommunens driftansvar förändras inte nämnvärt av förslag till detaljplan.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Detaljplanen innebär ofta en ökning av värdet på en fastighet. Fastighetsägaren får vid försäljning en intäkt till exempel vid försäljning av nybildad eller del av fastighet. Samtidigt kan detaljplanen innebära avgifter och kostnader för bland annat vatten- och avlopp, gatubyggnad, markförvärv, bygglov, planavgift, fastighetsbildning, el/tele samt uppvärmning.

Vatten och avlopp

För nya anslutningspunkter till det allmänna VA- och dagvattennätet utgår kostnader enligt Stockholm Vatten ABs taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). På kvartersmark är det fastighetsägaren som ansvarar för anläggande och skötsel av dagvattenanläggningar.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Den mark som enligt den föreslagna detaljplanen utläggs som allmän plats (gc-väg och E-område) inom fastigheten Styrmannen 31 ska överföras till kommunen utan ersättning till fastighetsägaren.

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas ut till säljaren. Ersättningen för överlåtelse av mark ska regleras i avtal mellan kommunen och köparen av marken. Mark som enligt den föreslagna detaljplanen utläggs som kvartersmark, inom de kommunägda fastigheterna Milsten 1:52 och 1:53, ska överlåtas i enlighet med kommande exploateringsavtal.

Fastighetsbildning

Köpare av mark bekostar i normalfallet fastighetsbildningen för markregleringen. Fastighetsägare betalar i normalfallet för att bilda fastighet eller gemensamhetsanläggning. Bildande av ledningsrätt bekostas i normalfallet av ledningsägaren. Kommunen bekostar fastighetsbildning vid inlösen av allmän platsmark.

El och tele m.m.

För uppgifter om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät kontakta Vattenfall Eldistribution AB och Telia Sonera AB.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Åtgärder såsom bullerplank och avhjälpning av markföroreningar åligger verksamhetsutövaren.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande områden har utretts under planarbetet och legat till grund för planförslaget.

BSK Arkitekter:

-utformning och illustrationer av bebyggelse och område

WSP Sverige:

-geoteknik
-geohydrologi
-markmiljö
-dagvatten
-ledningssamordning

AH Akustikkonsult AB:

-bullerutredning.

Administrativa frågor

Detaljplanarbetet leds av planavdelningen vid miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB) genom en projektgrupp. Projektmedlemmar: Ludvig Netré och Carina Lindberg (planavd), Annika Löfmark (gatu- och trafikavd), Magnus Edén (lantmäteriavd), Iman Fattouhi (bygglovavd) samt Florence Olsson (mark- och exploateringsavd genom NAI Svefa).



HUDDINGE
KOMMUN

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADS-
FÖRVALTNINGEN

SBN 2012-542

SIDA
26 (26)

Ludvig Netré
Planhandläggare