

## Planbeskrivning – antagandehandling



Detaljplan för  
del av Glömsta 4:17 m fl.  
inom kommundelen Flemingsberg,  
Huddinge kommun

*Kommunstyrelsens förvaltning, december 2015*

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b> .....	4
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Behov av miljöbedömning .....	5
Genomförande .....	5
<b>Planens syfte och huvuddrag</b> .....	7
<b>Plandata</b> .....	8
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden .....	8
<b>Tidigare ställningstaganden</b> .....	8
Regionplan .....	8
Översiktsplan .....	9
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	9
Planuppdrag och program för detaljplanen .....	9
Kommunala beslut i övrigt .....	9
<b>Planens förenlighet med miljöbalken</b> .....	10
Behovsbedömning.....	10
Planen .....	10
Platsen.....	10
Påverkan .....	11
Sammanfattning och motiverat ställningstagande .....	11
<b>Förutsättningar, förändringar och konsekvenser</b> .....	11
Natur.....	11
Mark och vegetation .....	11
Naturvärden.....	13
Gröna kilar .....	13
Rekreation och friluftsliv.....	13
Ekologisk kompensation.....	14
Jord- och skogsbruk .....	14
Geologiska förhållanden och markradon.....	14
Hydrologiska förhållanden .....	15
Miljökvalitetsnormer .....	16
Ett förändrat klimat.....	16
Bebyggelse .....	17
Landskapsbild/stadsbild.....	17
Kulturhistoriska miljöer .....	18
Fornlämningar .....	18
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	18
Bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse .....	18
Idrottshall, lek och rekreation .....	19
Allmänna platser .....	22
Gatustruktur .....	23
Gångtrafik.....	23
Kollektivtrafik .....	25
Biltrafik .....	25
Parkering cykel och bil.....	26

<i>Angöring</i> .....	26
<b>Störningar och risker</b> .....	26
<i>Elektromagnetiska fält</i> .....	26
<i>Förorenad mark</i> .....	26
<i>Luft, lukt</i> .....	27
<i>Buller</i> .....	27
<i>Vibrationer</i> .....	28
<i>Byggnadsfritt avstånd till statlig väg</i> .....	28
<i>Farligt gods</i> .....	29
<b>Teknisk försörjning</b> .....	30
<i>Vattenförsörjning, spillvatten</i> .....	30
<i>Dagvatten</i> .....	31
<i>Elförsörjning</i> .....	33
<i>Energiförsörjning</i> .....	33
<i>Avfallshantering</i> .....	33
<i>Räddningstjänst</i> .....	33
<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>34</b>
<b>Organisatoriska frågor</b> .....	<b>34</b>
Planförfarande.....	34
Tidplan .....	34
Genomförandetid.....	34
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	34
Avtal .....	35
<b>Fastighetsrättsliga frågor</b> .....	<b>35</b>
Fastighetsbildning .....	35
Arrende .....	35
<b>Ekonomiska frågor</b> .....	<b>35</b>
Kommunalekonomiska konsekvenser .....	35
Kostnader för exploatören.....	36
<b>Tekniska frågor</b> .....	<b>36</b>
Tekniska utredningar.....	36
<b>Administrativa frågor</b> .....	<b>36</b>

## Sammanfattning

### Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att kunna tillåta uppförande av en idrottshall på delar av fastigheterna Glömsta 4:17 och 4:18, som idag är obebyggda så när som på en transformatorstation i norra delen av fastigheten Glömsta 4:17. Projektet omfattar en nybyggnation av en idrottshall, parkeringsytor för idrottshallen plus personalparkeringsytor till den framtida Glömstaskolan. I planuppdraget ingick även att utreda ett eventuellt P-hus med möjlighet att bygga bostäder på. Något sådant föreslås inte i detta planförslag då det skulle ianspråkta och låsa upp en större yta ner mot Glömstavägen. Lokaliseringen av sporthallen har gjorts så att den hamnar nära den framtida Glömstaskolan så att hallen ska kunna nyttjas av såväl elever vid den framtida Glömstaskolan och som allmänheten. I planuppdraget anges att anläggningen ska ges en lokalisering och utformning som underlättar för framtida intilliggande bostadsexploatering därför är byggnaden i detta förslag placerad så nära kullen i norr som möjligt så att en så stor del som möjligt av fastigheterna lämnas öppen för en framtida exploatering med flerbostadshus. När Tvärförbindelse Södertörn har byggts och kan avlasta Glömstavägen från trafik och farligt gods, så kan området söder om planområdet utformas med bostadsbebyggelse.



Ortofoto med planområdet ungefärligt markerat med vit linje.

En programstudie pågår för en spårväg på tvären genom Huddinge kommun, Spårväg syd. Den första sträckan på spårvägen planeras gå mellan Flemings-

berg och Skärholmen via Glömstadalen. I programstudien finns ett tilltänkt stationsläge i närheten av korsningen Glömstavägen och Bergavägen. Detta gör att området i framtiden kan komma att ha ett mycket mer stationsnära läge. På grund av detta har kommunen valt att inte sälja marken i södra delen av planområdet, den del som är planlagd som parkering. Denna del kommer istället att arrenderas ut till exploatören. Detta ger kommunen större rådighet att i framtiden ändra planen för den delen och använda den marken för bostadsbebyggelse istället.

För att spara tid och kostnader ska idrottshallen utföras som enklast möjliga koncepthall. Fasadutformningen av idrottshallen ska gestaltningsmässigt kunna smälta in i en framtida stadsmässig bebyggelse med flerfamiljshus.

Den skogsbeklädda kullen norr om idrottshallen föreslås avsättas som allmän plats, parkmark, som på sikt kan utvecklas till en framtida naturpark och mötesplats i området. Vilken kommer att behövas än mer vid en framtida exploatering av området närmast Glömstavägen med flerbostadshus.

I planarbetet ska studeras möjligheter till s.k. ekologisk kompensation. Planområdet ingår i ett större område som är utpekad som grönstruktur med svagt samband som bör stärkas. Det kan delvis göras med bruna/gröna tak på byggnader och trädplantering eller andra gröna ytor fungera som samband.

Planarbetet bedrivs med normalt planförfarande där programskede inte bedöms nödvändigt.

### **Behov av miljöbedömning**

En bedömning är att genomförandet av planen inte kommer medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas.

### **Genomförande**

Marköverlåtelse m.m. regleras i exploateringsavtal mellan exploatören, Huga fastigheter AB, och kommunen i samband med detaljplanens antagande. Försäljningen av mark inom planområdet innebär en intäkt för kommunen. Likaså innebär arrendeavgiften en löpande intäkt. Den föreslagna bebyggelsen kan i stort använda sig av befintlig infrastruktur, men kostnader kommer uppstå för att binda samman gång- och cykelvägen inom idrottshallsfastigheten med Glömstavägen. Trafiksituationen i korsningen Bergavägen/Glömstavägen kommer att behöva åtgärdas i samband med genomförandet, vilket medför kostnader som kommer att belasta kommunen.

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark, inklusive miljöskyddsåtgärder som exempelvis bullerskydd etc. Huga Fastigheter AB får

utgifter för markförvärv samt erforderlig fastighetsbildning. Exploatören kommer vidare att belastas med kostnader till följd av nödvändiga trafiksäkerhetsåtgärder längs Bergavägen samt anslutningsavgifter för vatten och avlopp, el, tele och fjärrvärme. Exploatören kommer även att belastas med kostnader till följd av nödvändiga ekologiska kompensationsåtgärder.

## Detaljplan

### ***Planens syfte och huvuddrag***

Detaljplanen syftar till att kunna tillåta uppförande av en idrottshall på delar av fastigheterna Glömsta 4:17 och Glömsta 4:18, som idag är obebyggda så när som på en transformatorstation i norra delen av fastigheten Glömsta 4:17. Projektet omfattar nybyggnation av en idrottshall, en fotbollsplan, parkeringsytor för idrottshallen plus personalparkeringsytor till Glömstaskolan. I planuppdraget ingick även att utreda ett eventuellt P-hus med möjlighet att bygga bostäder på. Något sådant föreslås inte i detta planförslag då det skulle ianspråkta och låsa upp en större yta ner mot Glömstavägen. Lokaliseringen av sporthallen har gjorts så att den hamnar nära den framtida Glömstaskolan så att hallen ska kunna nyttjas av såväl elever vid den framtida Glömstaskolan och som allmänheten. I planuppdraget anges att anläggningen ska ges en lokalisering och utformning som underlättar för framtida intilliggande bostads-exploatering därför är byggnaden i detta förslag placerad så nära kullen i norr som möjligt så att en så stor del som möjligt av fastigheterna lämnas öppen för en framtida exploatering med flerbostadshus.

En programstudie pågår för en spårväg på tvären genom Huddinge kommun, Spårväg syd. Den första sträckan på spårvägen planeras gå mellan Flemingsberg och Skärholmen via Glömstadalen. I förstudien finns ett tilltänkt stationsläge i närheten av korsningen Glömstavägen och Bergavägen. Detta gör att området i framtiden kan komma att ha ett mycket mer centralt läge. På grund av detta har kommunen valt att inte sälja marken i södra delen av planområdet, den del som är planlagd som parkering. Denna del kommer istället att arrenderas ut till exploatören. Detta ger kommunen större rådighet att i framtiden ändra planen för den delen och använda den marken för bostadsbebyggelse istället.

För att spara tid och kostnader ska idrottshallen utföras som enklast möjliga koncepthall. Fasadutformningen av idrottshallen ska gestaltungsmissigt kunna smälta in i en framtida stadsmässig bebyggelse med flerbostadshus.

Projektet initierades av Barn- och utbildningsförvaltningen i och med att en fullstor idrottshall inte ryms på ett bra sätt inom fastigheten Glömsta 2:60 då den framtida Glömstaskolan på sikt behöver innehålla fler elever än vad som ursprungligen var tänkt.

Framtida hyresgäst är Kultur- och fritidsförvaltningen, kravspecifikationen ska tas fram i dialog med Barn- och utbildningsförvaltningen. Det är Huga Fastigheter AB som ska vara byggherre, och entreprenaden utförs av Arcona

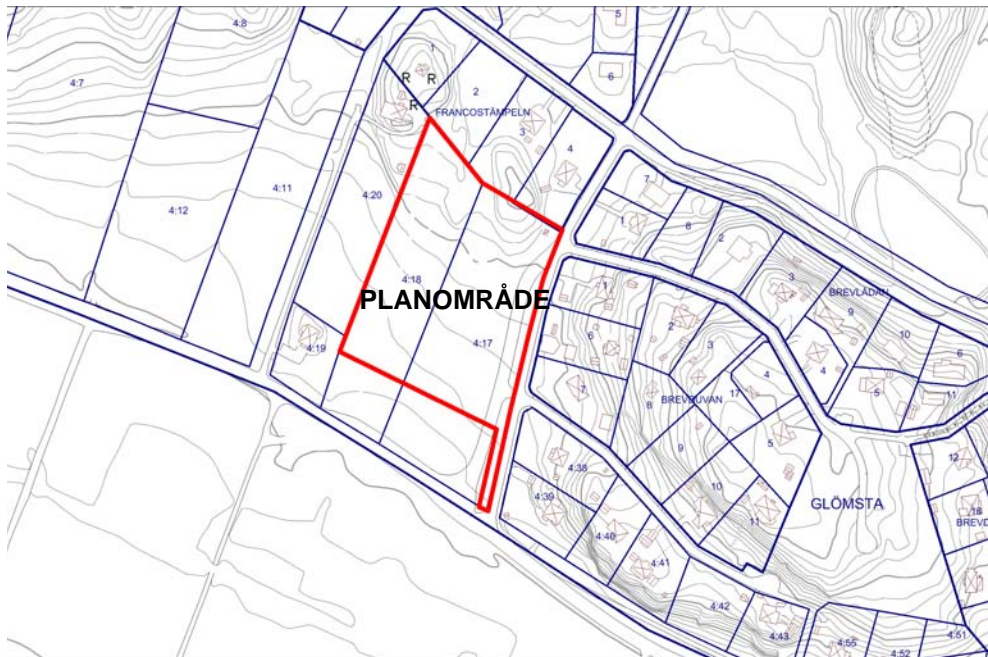
– som det tredje objektet i ett av Huga Fastigheter AB redan upphandlat ramavtal för tre idrottshallar inom Huddinge kommun.

Området norr om förslagen idrottshall föreslås avsättas som allmän plats – parkmark, som på sikt kan utvecklas till en framtida naturpark och mötesplats i området. Vilken kommer att behövas än mer vid en framtida exploatering av området närmast Glömstavägen med flerbostadshus.

## **Plandata**

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

Fastigheterna Glömsta 4:17 och Glömsta 4:18 är belägna intill Glömstavägen och Bergavägen och är idag obebyggda. Placeringen på fastigheterna är vald för att hålla resterande del av området öppet för en framtida bostadsbebyggelse i form av flerbostadshus. Planområdet är på 1,3 ha. Markägare är Huddinge kommun. Intilliggande fastigheter ägs av privatpersoner.



Planområdets avgränsning.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Regionplan**

Gällande regionplan, *RUFS 2010*, anger planområdet som regional stadsbygd med utvecklingspotential. Vilket betyder mark med goda regionala lägesegenskaper och förutsättningar för god försörjning med kollektivtrafik och för

en energieffektiv stadsbygd. Mark som är väl lämpad för ett intensivt markutnyttjande och som bör prioriteras för bebyggelseutveckling. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med regionplanen.

### **Översiktsplan**

I gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2030*, pekas området ut som sekundärt förtätnings- och utbyggnadsområde med bebyggelseutveckling längs kollektivtrafikstråk. Området ligger intill det utpekade kollektivtrafikstråket längs Glömstavägen. Förslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

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

Fastigheten 4:18 och större delen av fastigheten 4:17 saknar idag detaljplan. En liten remsa längs med Bergavägen på fastigheten 4:17 ingår i planen 0126k-14655 (Backen området, som vann laga kraft 2007-10-05) och är planlagd som bostäder, u-område samt E-område. Genomförandetiden för Backenplanen är 15 år, den har genomförandetid kvar till 2023.

Planområdet ingår i Planprogram för Vistaberg, 2004-10-25, där beskrivs området som lämpligt för bostäder längre markutnyttjande med radhus och flerbostadshus. Nuvarande förslag kan innebära en mindre avvikelse från planprogrammet.

Fastigheterna ingår i vattenskyddsområde för Östra Mälaren med aktbeteckningen 0126k-15464.

### **Planuppdrag och program för detaljplanen**

Projektet finns med i *Projektplan 2014-2016* med start för detaljplanearbete mars 2014. Enligt upplägget i projektplanen är detaljplanearbetet för dessa båda fastigheter uppdelat i två delar. En inledande detaljplan för idrottshall tas fram med omgående planstart, medan kommande bostadsbebyggelse är inlagd som ett detaljplaneprojekt som bedöms starta först när Tvärförbindelse Södertörn är byggd. Detta upplägg möjliggör att definitivt beslut rörande resterande markanvändning för dessa båda fastigheter kan anstå en tid.

Kommunstyrelsen beslöt 2014-06-16 § 21 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del av fastigheterna Glömsta 4:17 m fl.

### **Kommunala beslut i övrigt**

En programstudie pågår för en spårväg på tvären genom Huddinge kommun, Spårväg syd. Den första sträckan på spårvägen planeras gå mellan Flemingsberg och Skärholmen via Glömstadalen. I programstudien finns ett tilltänkt stationsläge i närheten av korsningen Glömstavägen och Bergavägen. Detta

gör att området i framtiden kan komma att ha ett mycket mer stationsnära läge.

Ett lokalprogram för idrottshallen har tagits fram av Kultur- och fritidsförvaltningen, Barn- och utbildningsförvaltningen och lokalplaneringsenheten på Kommunstyrelsens förvaltning.

### ***Planens förenlighet med miljöbalken***

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken(MB).

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

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

### ***Behovsbedömning***

Enligt 4 kap.34 § Plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, ska kommunen göra en behovsbedömning och ta ställning till om ett genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte.

### ***Planen***

Syftet med planen är att pröva lokaliseringen av en fullstor idrottshall inklusive en sjumannaplan, löparbanor, längdhoppsgrop och parkering i ett område bestående av jordbruksmark. Tidigare har marken använts som betesmark för hästar.

### ***Platsen***

Platsen ingår i ett småskaligt jordbruks- och kulturlandskap som utgör del av sprickdalslandskapet i och kring Glömstadalen. Omkring finns jordbruks- och betesmark blandat med friliggande hus/villor. Inga särskilda naturvärden finns inom planområdet.

### *Påverkan*

Planens genomförande innebär att naturmark i form av jordbruks-/betesmark tas i anspråk och försvinner i och med att området förändras. En minskning av naturmarken ner mot Glömstadalen bidrar till att Glömstadalens funktion som grön länk mellan Bornsjö- och Hanvedenkilen försvagas då den naggas i kanten. Detta försämrar grönstrukturens funktion ytterligare regionalt sett. En viktig grundprincip är att alltid försöka få grönområden att hänga samman så att både människor och djur kan färdas mellan olika grönområden utan att passera bebyggda områden.

Omgivande områden påverkas av föreslagen markanvändning. Intelligande villa- och småhusbebyggelse påverkas av genomförandet av planen då trafiken till och från området kommer att öka. Störningar kommer att uppstå under byggtiden.

Planen riskerar inte medföra någon negativ påverkan på dagvattnets kvalitet då påverkan på det avser att begränsas med fördröjande åtgärder så som grönt tak på delar av idrottshallen och genomsläpplig markbeläggning på parkeringsytor.

Kommunen har stort behov av mark för verksamheter och bostäder i välintegrerade trafiklägen och samhällsintresset av en exploatering här bedöms därför vara stort. Med Spårväg syd:s sträckning får planområdet, på sikt, en central placering i ett kollektivtrafiknära läge vilket bidrar till att få till ett mer hållbart resande i kommunen.

### **Sammanfattning och motiverat ställningstagande**

Med hänvisning till nedanstående miljöbeskrivning under rubriken ”Förutsättningar, förändringar och konsekvenser” bedöms ett genomförande av planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Upprättande av detaljplan behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning enligt MB och PBL.

## ***Förutsättningar, förändringar och konsekvenser***

### **Natur**

#### ***Mark och vegetation***

Planområdet består av före detta jordbruksmark och har relativt små terrängskillnader, + 35 m som högst och + 29 m som lägst. I planområdets norra del finns en skogsbeklädd kulle med bland annat tall och björk samt stora buskage med exempelvis slån. I övrigt är planområdet gräsbevuxet.

Idrottshallen avses placeras längs med Bergavägen intill den skogsbeklädda kullen, som föreslås avsättas som allmän plats parkmark.

### ***Naturvärden***

Planområdet består av jordbruksmark vilken tidigare betades av hästar. Idag används området som etableringsyta för Stockholm Vatten AB i samband med anläggande av nya vattenledningar i området. Skogsbacken i norra delen av planområdet består av blandskog och utgör en buffertzoon mot befintlig bebyggelse.

Förutom att planen tar i anspråk före detta jordbruksmark bedöms inga höga naturvärden finnas. Området är inte beskrivet i Huddinge natur (2012). Området är inventerat i Huddinges gröstrukturplan (1997) och där beskrivet som gräsmark med hästbete på vall, det är inte beskrivet som särskilt värdefull naturmiljö avseende vare sig biologisk mångfald eller rekreation.

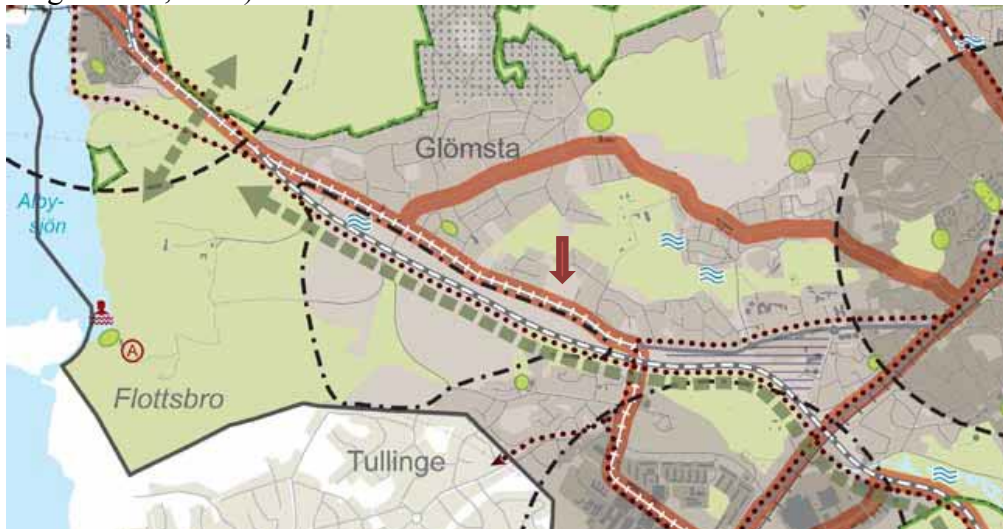
Det finns inte sedan tidigare någon kännedom om hotade arter eller miljöer i området. Platsen anges inte som sumpskog, nyckelbiotop eller naturvärdesområde enligt Skogsstyrelsens information (Skogens pärlor) och Länsstyrelsens GIS-databas.

### ***Gröna kilar***

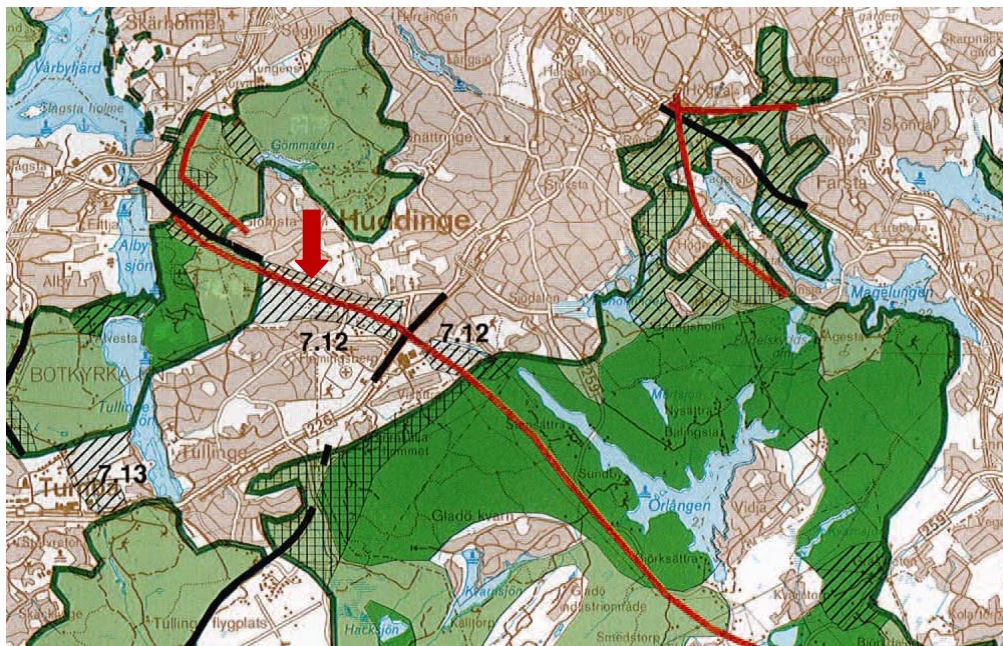
I Stockholms län finns det tio stycken så kallade gröna kilar som är utpekade som viktiga för regionen. Två av dessa gröna kilar passerar genom Huddinge, Bornsjökilen och Hanvedenkilen. Syftet med de gröna kilarna är att människor skall kunna ströva genom mer eller mindre obruten natur från innerstaden ut mot landsbygden. Varje kil byggs upp av natur-, kulturvetenskapliga och sociala värden. Kilarna delas upp i värdekärnor och kilområden. Värdekärnorna består av två eller flera olika värden medan kilområdena inte har överlappande värden men är ändå viktiga för att binda samman värdekärnorna i kilen. I kilstrukturen anges också svaga avsnitt som precis som värdekärnorna är särskilt känsliga för ingrepp. I enlighet med översiktsplanen, *översiktsplan 2030*, ska kilarna värnas och tillgängliggöras.

Planområdet är en del av jordbrukslandskapet i och kring Glömstadalen och tangerar ett så kallat svagt avsnitt i kilstrukturen varför det finns anledning att vara varsam vid exploatering. Enligt ÖP 2013 ska bebyggelsen i Glömstadalen huvudsak anpassas till terrängen och en smal, men viktig, spridningskorridor mellan Bornsjökilen och Hanvedenkilen sparas. Länken är svag på grund av bullerstörning, sin knappa bredd samt på grund av barriären som exempelvis Glömstavägen utgör och i framtiden Södertörnsleden. Den bedöms fungera som spridningskorridor för framför allt fåglar och flygande insekter, men inte större djur.

Naturtyperna, som ingår i de svaga zonerna, är ofta så fragmentiserade att de har blivit biologiskt utarmade. De når inte upp till en för naturtypen normal artuppsättning. De svaga zonerna är särskilt känsliga för exploatering (Huddinges natur, 2012).



Utsnitt från markanvändningskartan (ÖP 2030). Planområdet, röd pil. Svagt avsnitt, grön pilmarkering.



Svagt avsnitt, vid den röda pilen, i den regionala kilstrukturen (Huddinges Natur, 2012).

### **Rekreation och friluftsliv**

Planområdet består av gräsmark med tidigare hästbete på vall och är inte beskrivet som särskilt värdefull naturmiljö avseende rekreation.

### ***Ekologisk kompensation***

Kommunfullmäktige uppdrog den 11 maj 2009 åt kommunstyrelsen, samhällsbyggnadsnämnden och miljönämnden att gemensamt utreda hur en metod som bygger på den s.k. balanseringsprincipen kan utformas och hur metoden skulle kunna tillämpas och integreras i Huddinge kommuns fysiska planeringsprocess. Ekologisk kompensation skall tillämpas när ingrepp sker i befintlig miljö som påverkar natur-, kultur-, eller rekreationsvärden.

Kompensationsåtgärd ska ske så att kompensationen fyller liknande funktion som det som kompenseras för. Det innebär att när ingrepp sker som påverkar naturvärden ska kompensationen öka naturvärden och när ingrepp sker som påverkar rekreationsvärden ska kompensationen påverka rekreationsvärden o.s.v. Det är främst de ekologiska och de rekreativa faktorerna som är relevanta att bedöma. Någon avvägning funktionerna emellan görs inte.

Planområdet ingår i ett större område som är utpekade som grönstruktur med svagt samband som bör stärkas. Det kan delvis göras med bruna/gröna tak på byggnader och trädplantering eller andra gröna ytor fungera som samband. Ekologiska kompensationsåtgärder ska bekostas av exploatören och regleras i avtal.

### ***Jord- och skogsbruk***

Planen tar i anspråk före detta jordbruksmark.

### ***Geologiska förhållanden och markradon***

Enligt *Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun* (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består kvarteretsmarken huvudsakligen av lera – postglacial finlera. Den nordligaste delen av området utgörs av berg i dagen.

Jorden utgörs av upp till 1,5 m fyllning på ca 1 - 2 m torrskorpelera. Lerdjupet minskar mot norr och fyllningens och torrskorpans mäktighet ökar. I den södra delen fastigheterna underlagras torrskorpa av upp till 8 m lös lera på friktionsjord på berg. I den norra delen ligger torrskorpa direkt på friktionsjorden. Fyllningen består av blandade massor som är ditlagda i samband med markåterställningen efter avvecklingen av krossverksamheten.

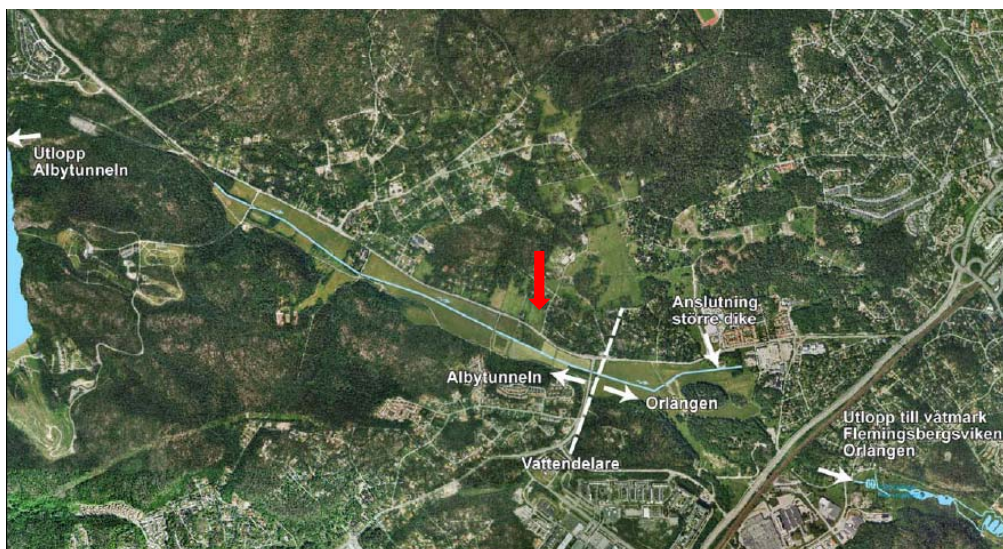
Inga djupa schakter eller uppfyllnader planeras i nuläge. Detta innebär minimala eller obefintliga risker för skred eller ras inom ytan planerad för byggnation. Om schakt eller uppfyllnad planeras i läge för den planerade parkeringen och södra delen av hallen begränsas schaktdjup och fyllnadshöjd till 1 meter vid djupare schakt eller högre fyllning skall geoteknisk sakkunnig kontaktas för samråd. Den nedre delen av fastigheterna närmast Glömstavägen kommer inte att nyttjas för byggnation i nuläge. Idrottshallen kommer troligt

en att behöva pålas pga stora skillnader i jordmättigheten – 2 -20 m. Det kan finnas en liten chans att slippa pålar – hallkonstruktör och geokonstruktör bör samråda om det och att man sedan utför lämplig kompletterande geoteknisk undersökning.

Sveriges Geologiska AB har utfört en markradonkartering 1984. Området har vid dessa mätningar bedömts som normalriskområde. Bjerking AB har under hösten 2014 utfört en markteknisk undersökning och där kommit fram till att sammantaget bedöms mark inom undersökningsområdet som högradonmark och den planerade byggnaden bör därför utföras radonsäkert. Efter byggnadens färdigställande rekommenderas en kontroll av radongas i inomhusluften. För nybyggda byggnader får radonhalten i inomhusluft inte överstiga 200 Bq/m<sup>3</sup> (Regelsamling för byggande, BBR 2008, avsnitt BBR 6:23. Boverket 2008).

### ***Hydrologiska förhållanden***

Planområdet avvattnas via diken ner mot ”Glömstadalsdiket” som löper i Glömstadalen. Merparten av vattnet avleds därefter genom en bergtunnel till Albysjön och Östra Mälaren. I slutet av dagvattentunneln finns en större avancerad reningsanläggning insprängd i berget. Anläggningen är utformad som ett konventionellt mindre reningsverk vilken Stockholm Vatten AB ansvarar för. Mälaren är den enda vattentäkten av betydelse för Stockholmsområdet och försörjer 1,7 miljoner människor med dricksvatten. Med tanke på Östra Mälarens status som vattenförekomst kommer dagvattenåtgärder genomföras som bidrar till att sjöns status inte försämras på sikt.



Avrinningsområden i Glömstadalen med omgivning (Miljökonsekvensbeskrivning, program för Glömstadalen 2008). Planområdet vid röd pil.

### ***Miljö kvalitetsnormer***

Östra Mälaren är ett så kallat vattenskyddsområde och omfattas av miljö kvalitetsnormer. Mälaren är den enda vattentäkten av betydelse för Stockholmsområdet och försörjer 1,7 miljoner människor med dricksvatten. För att skydda sjön som dricksvattentäkt finns skyddsföreskrifter som ska följas. Inom Huddinge kommun hör Vårby gård, Kungens kurva, Segeltorp, Masmö, Flottsbro och Glömstadalen till de områden som har särskilda föreskrifter som reglerar olika åtgärder, både på land och i vattnet.

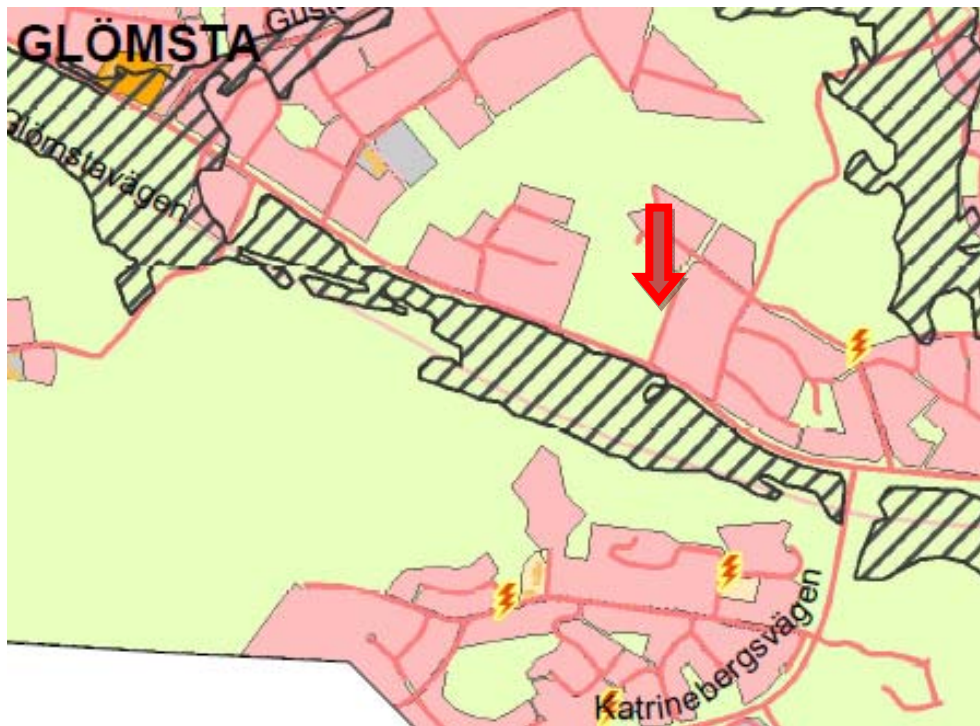
Huvudregeln är att alla vattenförekomster ska uppnå normen god status, både ur ett ekologiskt och kemiskt perspektiv, till år 2015 och att statusen inte får försämrats. Östra Mälarens nuvarande status är ”måttlig” och det finns risk att varken den ekologiska som den kemiska statusen kommer att uppnås 2015. Östra Mälaren har fått en tidsfrist till år 2021 för att uppnå god vattenstatus. Skyddsföreskrifterna innebär bland annat att utsläpp av förorenat dagvatten från exempelvis parkeringsplatser inom avrinningsområdet inte får gå direkt till ytvattnet utan rening.

Genom att fördröjande/renande åtgärder görs inom fastigheten innan dagvattnet leds ut via det allmänna dagvattennätet minskar risken att kvaliteten i Östra Mälaren försämrats.

### ***Ett förändrat klimat***

Huddinge kommun arbetar sedan flera år aktivt med klimatfrågorna. Det innebär bland annat att kommunen har analyserat hur klimatförändringarna kan påverka kommunen i framtiden (Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys Huddinge kommun, juni 2012).

För hela Stockholmsområdet innebär klimatförändringarna torrare somrar och varmare vintrar. Antalet kraftiga skyfall kommer att öka. I Huddinge blir konsekvenserna relativt begränsade men vattennivåerna i våra sjöar kommer sannolikt att höjas, till exempel riskerar Mälaren och Tyresåns sjösystem att översvämmas. Risker för ras och skred kan komma att öka inom vissa områden. Detta påverkar i sin tur bebyggelse, vägar, vatten och avlopp med mera. Ökad nederbörd leder till problem främst i topografiska sänkor med stor andel hårdgjorda ytor. Det finns flera topografiska sänkor i kommunen som riskerar att översvämmas. Planområdet ligger inte inom någon topografisk sänka och men kan om inte fördröjande åtgärder genomförs bidra till att nedströms liggande områden blir översvämmade i framtiden, se bilden sidan 17.



Planområdet vid pilen. Topografisk sänka (det scrafferade områdena).

För att hantera det ändrade klimatet med ökande nederbörd behöver det arbetas aktivt med fördröjning av vatten i såväl nybyggnadsområden som befintliga områden. Detta för att minimera översvänningsproblematik och för att vattenkvaliteten ska vara god. Insatser kan spänna från större dagvattenanläggningar, öppna upp dagvattenledningar, mindre dammar i bebyggelsen, gröna tak och minska andelen hårdgjord yta.

## Bebyggelse

### *Landskapsbild/stadsbild*

Landskapsbilden ändras markant med ett inslag av en stor byggnad på denna idag öppna plats. För att minimera den föreslagna byggnadens påverkan på landskapet föreslås den placeras nära den skogsbevuxna höjden i norr. Byggnaden kommer att bestå av två sammanfogade delar, en lägre del med omklädningsrum, pentry mm. närmast Bergavägen och en högre del som inrymmer själva idrottshallen. För att byggnaden ska smälta in i landskapet har plankartan försetts med planbestämmelser angående grönt tak på den lägre delen av hallen och andel glasad fasad samt varierad fasad. Fasadbestämmelserna syftar till att idrottshallen som helhet ska upplevas som intressant, varierad och ge liv åt gaturummet. Idrottshallen regleras även med högsta tillåtna nockhöjd, två olika, för att tona ner skalan på byggnaden och det lägre partiet som möter gaturummet på Bergavägen.

### ***Kulturhistoriska miljöer***

Planområdet ligger inom ett område avgränsat i Huddinge, reviderad kulturmiljöinventering; (Stockholms läns museum rapport 2003:20 i samarbete med Huddinge kommun) benämnt Flemingsberg – Glömsta – (Tingsvägen). Planområdet finns intill ett område som beskrivs som; ”I ett grönområde på norra sidan av Glömstadalen finns ett tydligt stråk av flera förhistoriska gravfält och boplatser”. Riktlinjerna i kulturmiljöinventeringen är att fornlämningarna i naturområdet norr om Glömstavägen bör förbli outgrävda. För att värna miljöns läsbarhet krävs att den bevaras som en helhet, enskilda lämningar bör inte bli omgärdade av bebyggelse.

Planområdet ingår – liksom delar av Backenområdet – i ett kulturhistoriskt värdefullt landskap. Föreslagen bebyggelse bör därför så långt möjligt placeras och utformas i enlighet med landskapets karaktär.

### ***Fornlämningar***

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet. Strax norr om planområdet finns dock utpekade fornlämningar.

På Länsstyrelsens begäran har en arkeologisk utredning, etapp 1 och 2, genomförts. Den visar att inga fornlämningar finns inom planområdet.

### ***Ljusförhållanden och lokalklimat***

Goda ljusförhållanden är möjliga att få både i utemiljön och i byggnaden. Den förhärskande vindriktningen i området är sydvästlig. Den tänkta idrottshallen omges av ett trädbevuxet höjddparti, i norr, vilket ger ett visst vindskydd.

### ***Bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse***

Planområdet ingår i ett sedan tidigare framtaget planprogram. *Planprogram för Vistaberg – trädgårdsstad i gammal bygd* (2004) rymde ca 1 400 nya bostäder, varav stora delar byggts. Ungefär 300 respektive 500 m öster om planområdet finns områdena Hageby och Vistabergs allé. Backenområdet, ett annat område för bostäder som nyligen planlagts, gränsar till planområdet i öster. Här väntas en förtätning ske. Direkt norr om området är bebyggelsen relativt gles. Området Talldalen ligger ca 700 m norr om planområdet. Idag finns flera stall och hästar på olika platser i närområdet, bland annat i Lövstadalgången. Hästhållningen i dalgången genererar inkomster samt fyller en viktig funktion i arbetet med att hävda kulturlandskapet och bevara värdefull biologisk mångfald. Lövsta gårds och Enlidens stallverksamheter har flyttats till Glömsta 2:58. Vilket möjliggör en planerad bostadsförtätning i närområdet.

## Vistabergs planprogram i korthet

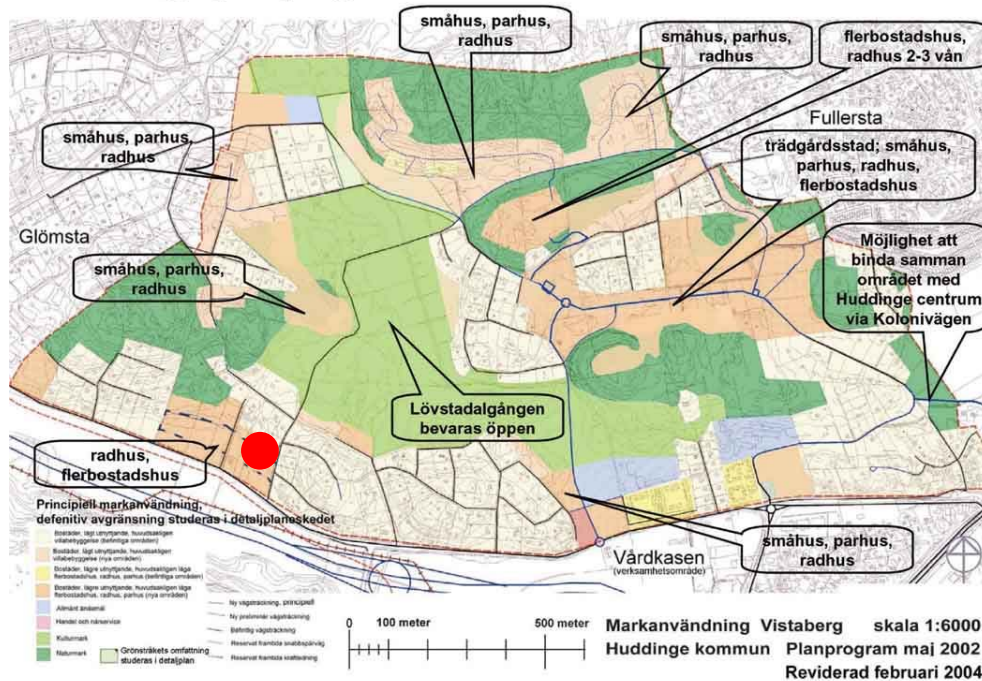


Illustration ur planprogram för Vistaberg från 2004. Röd prick markerar planområdet.

### *Idrottshall, lek och rekreation*

Detaljplanen möjliggör för en idrottshall med dimensioner som tillgodoser fullstora mått (40x20 m + 1-2 m säkerhetszon) för träning och matcher för olika inomhussporter samt fungerar som gymnastiksal för skolelever i den framtida Glömstaskolan. En sådan idrottshall med omklädningsrum bedöms ha behov av en byggnadsarea om cirka 1 800 m<sup>2</sup>. Idrottshallen ska förses med enkel gradäng. Utomhus ska det anläggas plan för bollspel, en 7-mannaplan (60x40 m) samt fyra löparbanor och en längdhoppsgrop. För att behålla så mycket som möjligt av det öppna dalgångslandskapet och för att hallen ska ligga så nära Glömstaskolan som möjligt så placeras byggrätten i planområdet intill den skogsbevuxna höjden i norr. Den skogsbeklädda kullen norr om idrottshallen avsätts som allmän plats, parkmark som på sikt utvecklas till en naturpark och mötesplats i området.



## GLÖMSTA IDROTTSHALL

2015-09-23

SITUATIONSPLAN

*Situationsplan över planområdet. Illustration Arcona arkitekter AB.*

Byggrätten begränsas i höjd till en nockhöjd om högst 13 meter för den högre delen som inrymmer själva idrottshallen, den lägre delen som vetter ut mot Bergavägen begränsas till en nockhöjd av 8 meter (därutöver tillåts tekniska anläggningar). Fasadutformningen av idrottshallen ska gestaltningsmässigt kunna smälta in i en framtida stadsmässig bebyggelse med flerfamiljshus. Då omgivningen idag är relativt varierad med villabebyggelse med olika utform-

ning och exakt gestaltning av en framtida bostadsbebyggelse inte är känt så regleras fasadutformning så att den lägre delen av byggnaden mot Bergavägen blir till minst 20 % glasad och fasaden föreskrivs vara varierad. På så sätt skapas ett trevligare gaturum med mer liv och rörelse plus att byggnadens utformning kan passa in olika typer av framtida bostadsbebyggelse. Längs gavlarna på den högre delen av byggnaden avses vegetation planteras, se illustrationer av fasader.

Glömstaskolan kommer att vara belägen ca 400 meter norr om idrottshallen. Skolans personalparkering kommer att tillgodoses på parkeringsytan inom planområdet. Mellan idrottsfastigheten och parkeringsytan avses ett plank/mur och en stödmur uppföras, för att ta upp nivåskillnader samt skärma av idrottshallens uteytor från parkeringen.



Sektion över planområdet. Illustration Arcona arkitekter AB.



Vy över planområdet sett från Brevduvan 6. Illustration Arcona arkitekter AB.



FASADER MOT VÄSTER

MATERIALFÖRSLAG



FASADKIVNA ALT TRÄFASAD I VÄRERAD STRUKTUR

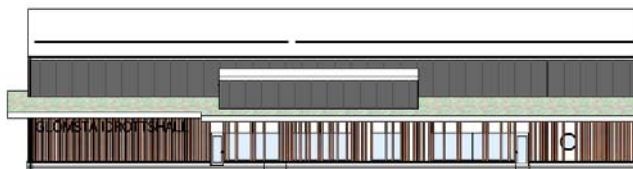


FASADVEGETATION



FASADER MOT SÖDER

*Fasader från väster och söder. Illustration Arcona arkitekter AB.*



FASADER MOT ÖSTER

SÖDUNTAK

RIBBOR AV EKEMPELVIG CORTENGÅL FRÅN SVART PLÅTFASAD



FASADER MOT NORR

MATERIALFÖRSLAG



SVART PLÅTFASAD MED GLASPARTIER FRÅN EKEMPELVIG CORTENGÅL



SÖDUNTAK

*Fasader från öster och norr. Illustration Arcona arkitekter AB.*

## **Allmänna platser**

### ***Gatustruktur***

Detaljplaneområdet Glömsta 4:17 ligger invid den kommunala gatan Bergavägen som ansluter till Glömstavägen i söder och Talldalsvägen i nordöst. Skyltad hastighet är idag 30 km/h på Bergavägen som ingår i en 30-zon.

Glömstavägen är Trafikverkets väg med regional funktion som knyter samman E4/E20 och Huddingevägen. För regional motortrafik pågår arbetet med en ny sträckning under namnet tvärförbindelse Södertörn vilken ska ersätta Glömstavägen.

Med kollektivtrafik trafikeras närmast detaljplaneområdet av buss på Glömstavägen och på Talldalsvägen. Buss ansluter till de spårbundna stationerna Masmö, Flemingsberg och Huddinge c. En programstudie för Spårväg syd har arbetats fram. Spårvägen är tänkt att trafikera sträckan Flemingsberg - Masmö - Kungens kurva - Skärholmen - Fruängen - Älvsjö. Närmast detaljplaneområdet skulle spårvägen trafikera genom Glömstadalen och följas av en ny stadsdel längs denna sträcka.

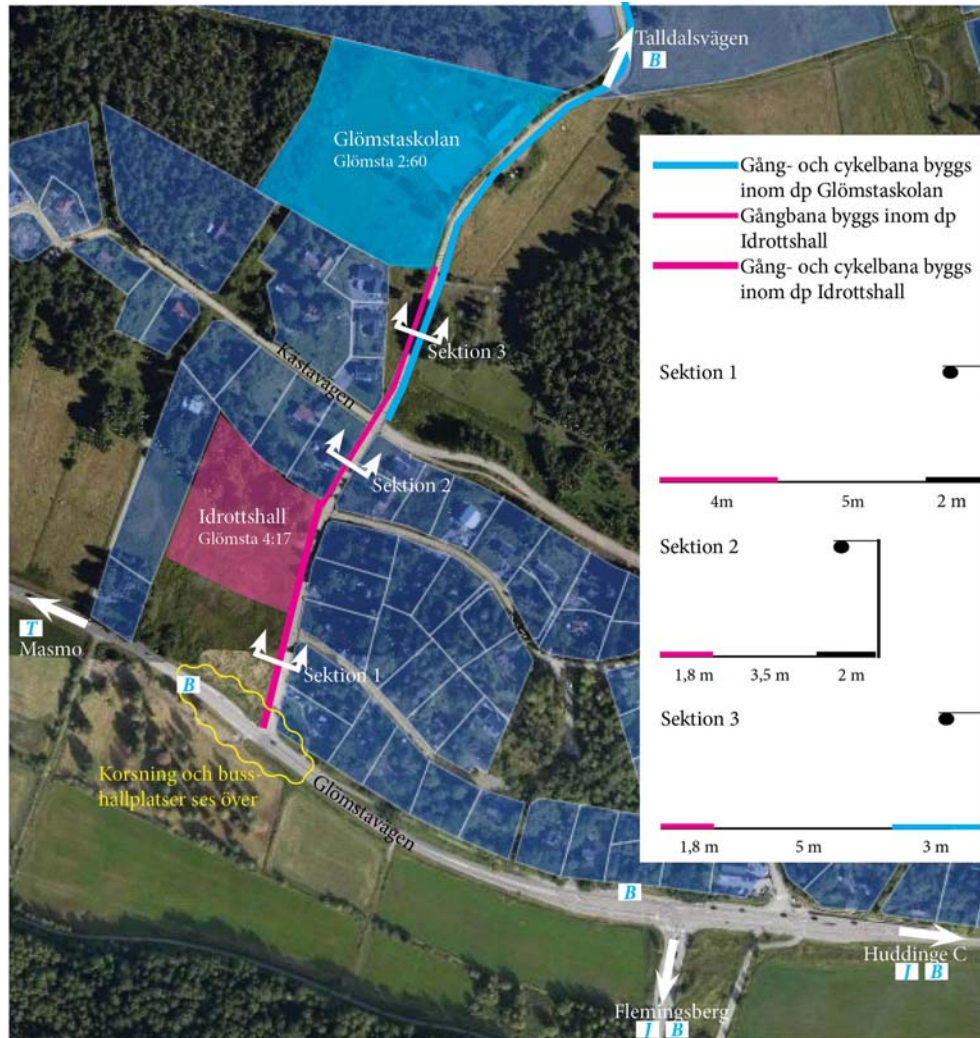
Gång- och cykelvägar finns och föreslås utökas längs de kommunala gatorna. Längs Glömstavägen pågår även ett arbete med att tillskapa gång- och cykelväg mot Masmö tunnelbanestation.

### ***Gångtrafik***

Utmed Bergavägen finns idag separat gångbana på östra sidan mellan Glömstavägen och Kästavägen. Sträckan norr om Kästavägen och förbi den planerade skolan kommer före skolstart att byggas om med gång- och cykelbana på östra sidan. Det finns ett starkt behov av att kunna röra sig mellan idrottshallen och Glömstaskolan, även under skoltid då elevernas idrott förläggs i den nya idrottshallen. För att minimera behoven av att korsas Bergavägen omdisponeras det smala vägrum som finns mellan de två fastigheterna så att en gångbana med en bredd om 1,8 meter inryms även på västra sidan av Bergavägen. Detta gör att enbart Kästavägen måste korsas vid fotgängarrörelser mellan skola och idrottshall.

Vid Bergavägen finns en busshållplats i vardera riktningen på Glömstavägen. Hållplatserna är utformade som vägrenshållplatser med undermålig standard. Utrymme för väntande bussresenärer saknas och vägrenen är inte mycket mer än 1,5 meter bred. Gångpassage över Glömstavägen saknas vilket gör hållplatsen söder om Glömstavägen mycket otillgänglig. Kommunen har tagit fram en trafikutredning som föreslår två olika alternativ till hur oskyddade trafikanter ska kunna korsas Glömstavägen. Alternativen diskuteras vidare mellan kommunen och Trafikverket. Trafikutredningen biläggs detaljplanen.

Fastigheten Glömsta 4:17 kommer utformas med en 4 m bred gång- och cykelbana längs Bergavägen.



Planerade gatusektioner mellan planområdet och Glömstaskolan.

### Cykeltrafik

Som cyklist finns gång- och cykelväg längs Glömstavägen sett från Flemingsberg/Huddinge C. Längs Glömstavägen pågår arbete med att även tillskapa gång- och cykelväg vidare mot Masmö tunnelbanestation. På Bergavägen tillskapas gång- och cykelbana på den östra sidan från Glömstavägen fram till stallet. Från stallet kommer det byggas en gång- och cykelbana längs diket gent mot Talldalsvägen. Denna gång- och cykelbana kommer att byggas innan Glömstaskolan tas i bruk hösten 2016.

### ***Kollektivtrafik***

Glömstavägen trafikeras idag av busslinje 172 (Skarpnäck – Norsborg) och linje 740 (Kungens kurva – Huddinge station). Busshållplatsen i direkt koppling till planområdet trafikeras enbart av buss 740. I och med de målpunkter som tillskapas i denna närhet föreslås att Trafikförvaltningen även trafikerar denna hållplats med stombuss 172. Hållplatserna behöver tillgänglighetsanpassas och föreslås en utformning som fickhållplatser med ordentliga plattformar med väderskydd. Idag är närmaste hållplats för buss 172 Kästaldalsvägen. Buss 714 återfinns närmast på Talldalsvägen Och trafikerar Flottsbro – Huddinge C via Vistabergs trädgårdsstad.

En ny spårväg under namnet Spårväg syd planeras genom Glömstadalen. Spårvägen är tänkt att trafikera sträckan Flemingsberg - Masmo - Kungens kurva - Skärholmen - Fruängen - Älvsjö. Närmast detaljplaneområdet skulle spårvägen trafikera genom Glömstadalen och följas av en ny stadsdel längs denna sträcka. Ett hållplatsläge är föreslaget nära detaljplanen.

### ***Biltrafik***

Planområdet nås från Bergavägen med infart från Trafikverkets regionala väg Glömstavägen i syd och Talldalsvägen i norr. Glömstavägen är Trafikverkets väg med regional funktion som knyter samman E4/E20 och Huddingevägen. För regional motortrafik pågår arbetet med en ny sträckning under namnet tvärförbindelse Södertörn vilken ska ersätta den regionala funktion som Glömstavägen har idag.

Trafikmätningar från 2013 visar att Glömstavägen har ett trafikflöde på omkring 21 000 fordon per dygn vid denna plats. Bergavägen hade ett trafikflöde på omkring 300 fordon per dygn och medelhastigheten var 33 km/h år 2008. Genomförda och pågående exploateringar i området har dock bidragit till högre flöden idag.

Bergavägen föreslås få en utformning där en bredd om 5 m körbana finns längs med fastigheten för idrottshallen samt norr om Kästavägen förbi Glömstaskolan. Det finns en trång sträcka söder om Kästavägen där utrymmet för bilar enbart blir 3,5 m brett till förmån för gångbana även längs gatans västra sid. Här föreslås att bilarna har företräde från ena hållet framför det andra, då utrymme för möte inte finns. Åtgärden gör att valet för biltrafiken är att välja Kästavägen till/från Glömstavägen eller Bergavägen med minskad framkomlighet. Lägre framkomlighet för bilen till förmån för fotgängare går i prioritet i linje med kommunens Trafikstrategi samt möjliggör för säkra skolvägar.

För korsningen Bergavägen/Glömstavägen har en trafikutredning tagits fram. Denna ger två alternativ till utformning med olika positivt utfall gällande styrning av trafikrörelser, framkomlighet och trafiksäkerhet. Trafikutredningen är bilagd denna planhandling.

### ***Parkering cykel och bil***

Cykelparkering ska finnas i anslutning till entrén, och göras attraktiv. Med attraktivitet menas en utformning med väderskydd, belysning och att det finns möjlighet att låsa fast ramen.

För Glömstaskolans personalparkering och parkering till idrottshallen krävs 60 platser, vilka kommer att samlokaliseras söder om fastigheten för idrottshallen. Samnyttjande av parkeringsplatserna sker av skolans personal och besökare till idrottshallen. Besökare använder främst parkeringen på kvällstid och helger när skolan ej nyttjar hallen.

All parkering ska vanligtvis ordnas på kvartersmark. Då funktionerna i Glömstadalen kan komma att förändras i och med planerna för Spårväg syd har kommunen valt att förlägga parkeringsytan med arrendeavtal på fortsatt kommunal mark.

### ***Angöring***

Angöring ska ske från Bergavägen. Utrymme för lastning och lossning sker med en längsgående ficka på Bergavägen. Denna utformning minskar utrymmesbehoven för vändning och är med det även trafiksäkerhetsmässigt ett bättre alternativ där fotgängare aldrig kommer i konflikt med tung trafik.

### **Störningar och risker**

#### ***Elektromagnetiska fält***

Närmaste transformatorstation ligger 22 meter från idrottshallen. Normalutformade transformatorstationer ska förläggas minst 5 meter från byggnad där människor vistas om avskärmning inte ordnas på annat sätt.

#### ***Förorenad mark***

Under 2009 nyttjades de aktuella fastigheterna som uppställningsplats för ett mobilt berg- och stenkrossningsverk. Enligt ett delegationsbeslut planerades arbetet pågå under mars månad 2009. 2010 inträffade ett maskinhaveri inom Glömsta 4:17, där ca 50 liter petroleumprodukter rann ut på marken. Entreprenören lät omhänderta ca 120 ton jord från en yta av ca 10x15 meter. Området grävdes ut ned till underliggande lerlager och samlingsprover togs i schaktbotten. Schaktbottenproverna uppvisade halter under Naturvårdsverkets

riktvärden för känslig markanvändning (KM). Därefter återfylldes området med fyllnadsmassor. Ärendet har handlagts av Miljötillsynsavdelningen i Huddinge kommun.

Under hösten 2014 har miljötekniskmarkundersökning (provborring) genomförts inom fastigheterna Glömsta 4:17 och Glömsta 4:18. Provtagningsresultatet visade på halter av bly, koppar och kvicksilver i de övre jordlagren (0- 0,8 meter undermarkytan) vars halter överstiger riktvärdena för känslig markanvändning. Det är oklart varifrån föroreningarna härrör. Denna punkt ligger dock utanför detaljplaneområdet och kommer att studeras noggrannare vid en framtida exploatering av resterande delar av fastigheterna Glömsta 4:17 och Glömsta 4:18.

### ***Luft, lukt***

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer för utomhusluft gäller för olika föroreningar i utomhusluften. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för bl.a. kvävedioxid (NO<sub>2</sub>), svaveldioxid, bly, bensen, kväveoxider, partiklar (PM 10 och PM 2,5) kolmonoxid, bensen och ozon. Svårast att klara är normerna för PM10 och kvävedioxid. Vid starkt trafikerade gator i stadskärnor och utmed större infarter ligger halterna i närheten av eller över normvärdena.

Miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inte inom planområdet. Enligt den översiktliga karteringen (<http://www.slb.nu/lvf/>) ligger halterna av till exempel svaveldioxid och bly är numera så pass låga att normerna klaras överallt med god marginal. Även för bensen, kolmonoxid och kväveoxider uppfylls normerna på de flesta platser. Svårast att klara är normerna för PM10 och kvävedioxid. Vid starkt trafikerade gator i stadskärnor och utmed större infarter ligger halterna i närheten av eller över normvärdena.

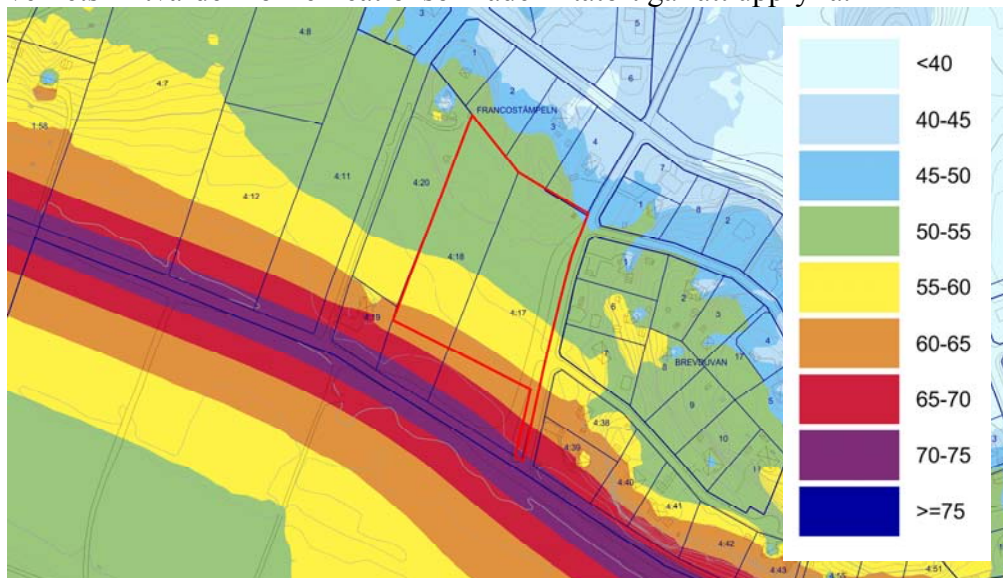
Enligt den översiktliga karteringen (<http://www.slb.nu/lvf/>) ligger PM10 halterna i intervallet 18-20 µg/m<sup>3</sup>. Dygnsmedelvärdet som inte får överskridas är 50 µg/m<sup>3</sup>. För kvävedioxid ligger halterna i intervallet 18-24 µg/m<sup>3</sup>. Dygnsmedelvärdet som inte får överskridas är 60 µg/m<sup>3</sup>. Närmare Glömstavägen är halterna av NO<sub>2</sub> och PM10 högre, men det överskrider inte miljökvalitetsnormerna. Med tanke på framtida trafikökning med en eventuellt utbyggd Tvärförbindelse Södertörn bör luftintag placeras mot norr.

### ***Buller***

Den södra delen av Glömsta 4:17 och Glömsta 4:18 påverkas delvis av trafikbuller från Glömstavägen. Enligt Huddinge kommuns översiktliga bullerkartläggning (Tyréns 2012) ligger den ekvivalenta ljudnivån för samlat buller vägnät i intervallet 50-55 dBA i norra delarna av planområdet. Närmare Glömstavägen är det högre ljudnivåer.

Det finns inga riktvärden för trafikbuller för denna typ av verksamhet. De riktvärden som kan vara tillämpbara utomhus är Naturvårdsverkets riktvärden för rekreationsområden i tätort, 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Inomhus kommer förutom idrottshallen även ett litet pentry till föreningslivet och lärarum för skolans idrottslärare, att finnas. Inomhus regleras ljudnivån genom Boverkets byggregler, BBR. De anger att ”Byggnader skall dimensioneras och utformas med hänsyn till förekommande bullerkällor och så att uppkomst och spridning av störande ljud begränsas.

En översiktlig bullerutredning har genomförts och den visar att Naturvårdsverkets riktvärden för rekreationsområden i tätort går att uppfylla.



Huddinge kommuns översiktliga bullerkartläggning (Tyréns 2012).

### ***Vibrationer***

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

### ***Byggnadsfritt avstånd till statlig väg***

Vägverket Region Stockholm kräver nedanstående mått då detaljplan upprättas. Avstånd mellan väg och byggnad delas upp i två olika mått:

- a) belägningskant och kvartersgräns
- b) kvartersgräns och byggnad.

Vägtyp	Km/h	a)	b)	Totalt
Primära	70	10 m	5 m	15 m
länsvägar	50	8 m	5 m	13 m

Planområdet ligger på tillräckligt avstånd från Glömstavägen som räknas som primär länsväg.

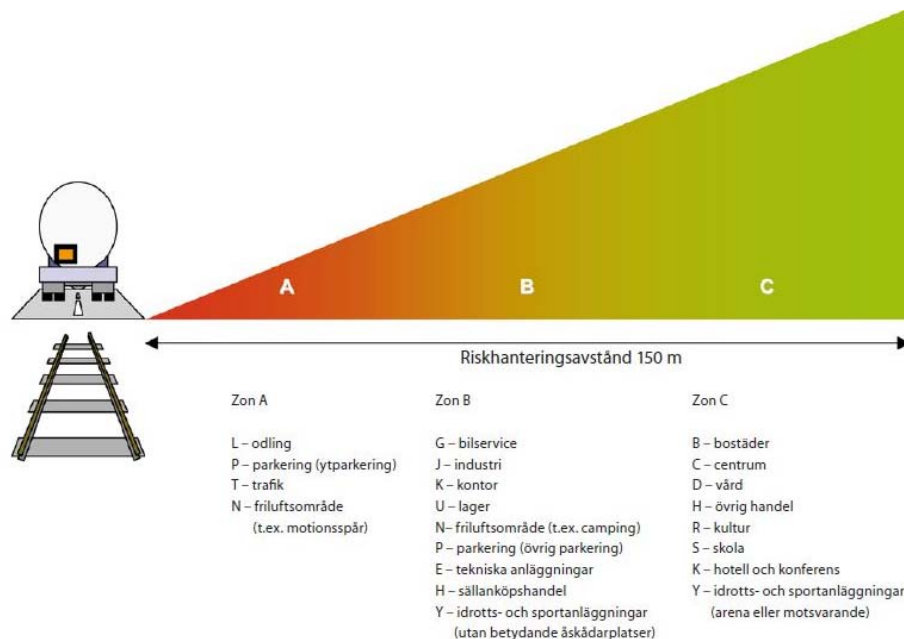
### **Farligt gods**

#### **Biltrafik**

Den intilliggande Glömstavägen är primär transportled för farligt gods enligt översiktsplanen. Enligt den gemensamma riskpolicyn (2006) från Länsstyrelserna i Skåne, Stockholms- och Västra Götalands län anges att risker ska hanteras i detaljplaner inom 150 meter från en farligt godsled. Länsstyrelsen i Stockholms Län anger i Rapport 2000:01 "Riskhänsyn vid ny bebyggelse" att följande skyddsavstånd till olika verksamheter rekommenderas:

- Ett avstånd på 25 meter bör lämnas byggnadsfritt närmast transportleden.
- Tätt kontorsbebyggelse bör inte uppföras närmare än 40 meter.
- Sammanhållen bostadsbebyggelse och personintensiva verksamheter bör inte uppföras närmare än 75 meter från väg för farligt gods.

Avsteg från länsstyrelsens rekommendationer kan göras om en riskanalys utförs som visar att den planerade bebyggelsen blir lämplig med hänsyn till behovet av skydd mot olyckshändelser.



Figur 2. Zonindelning för riskpolicyns riskhanteringsavstånd. Zonerna representerar möjlig markanvändning i förhållande till transportled för farligt gods – väg och järnväg. Zonerna har inga fasta gränser, utan risk-

bildden för det aktuella planområdet är avgörande för markanvändningens placering. En och samma markanvändning kan därigenom tillhöra olika zoner.

Figur från Länsstyrelsens Riskhantering i detaljplanprocessen, 2006

Idrottshallen är i nuvarande förslag placerad cirka 75 meter från Glömstavägen. Utifrån zonindelningen för riskhanteringsavstånd i riskpolicyn, befinner sig planområdet som närmast i zon C. Zon C anger bland annat idrottsanläggning som möjlig markanvändning, vilket stämmer överens med planförslaget.

En riskanalys har genomförts och visar att den riskkälla som har bedömts kunna påverka planområdets risknivå är transporter av farligt gods på Glömstavägen. I den översiktliga bedömningen har visats att planerad markanvändning är acceptabel därför att den följer Länsstyrelsen i Stockholms läns rekommendationer (som är framtagna utifrån sammanvägd bedömning av risk, stadsbild, samhällsekonomi m.m.).

På aktuellt planområde har man valt att lägga mindre sårbar verksamhet (parkeringsyta) närmast vägen medan de mer personintensiva verksamheterna är förlagda längre bort från vägen.

Brandtekniska åtgärder är främst motiverade för bebyggelse placerad i relativt nära en farligt godsled. I en tidigare utredning har Briab visat att brand i brandfarlig vätska (klass 3, den mest transporterade klassen) har ett största troligt konsekvensavstånd på ca 40-45 meter (Briab, 2015). Detta avstånd understiger med god marginal det rådande avståndet mellan Glömstavägen och planområdet. Relaterat till nödbrytare för ventilationen så förväntas denna åtgärd, för aktuellt planområde, ge en försumbar riskreduktion. Den giftiga gas som i huvudsak transporteras på vägar är svaveldioxid (Briab, 2015). Denna gas är ca 2,5 gånger tyngre än luft och sprids därför huvudsakligen mot lägre belägna områden. Som nämnts tidigare är aktuellt planområde beläget mellan två till fem meter högre än Glömstavägen.

Verksamheter i nuvarande planförslag ligger på ett avstånd från Glömstavägen som överstiger de minsta rekommenderade avstånden intill transportled för farligt gods (Länsstyrelsen i Stockholms län, 2000). Inga ytterligare krav på lokalisering, skyddsavstånd, utformning eller tekniska åtgärder har bedömts vara erforderliga. Risknivån för planområdet anses därför vara acceptabel. Planerad bebyggelse är ur risksynpunkt möjlig att ha inom planområdet.

## **Teknisk försörjning**

### ***Vattenförsörjning, spillvatten***

Vatten och avlopp finns idag utbyggt i Bergavägen från Glömstavägen fram till korsningen med Kästavägen. I detaljplanen för Backenområdet finns ett u-område utlagt väster om Bergavägen vilket var avsett för vattenledningar. Detta område föreslås i detta planförslag fortsatt vara u-område förbi idrotts-

fastigheten och därefter allmän plats – gång- och cykelväg ner mot Glömstavägen.

### *Dagvatten*

Dagvatten från detaljplanelagt område är att betrakta som avloppsvatten enligt miljöbalken (MB) vilket innebär att krav ställs på att dagvattnet inte påverkar miljön. För att undvika miljöpåverkan föreskrivs reningsåtgärder (9 kap § 7, MB). Dagvattenhantering kan också omfattas av de mer allmänna skrivningar som finns i Miljöbalkens 2 kapitel (allmänna hänsynsregler) samt kapitel 26 (tillsyn). EU:s vattendirektiv syftar bland annat till ett långsiktigt skydd för alla typer av vatten. Målet är en god vattenstatus, bevarad och förbättrad vattenkvalitet samt ingen försämring. I Boverkets byggregler står det att ”Dagvatteninstallationer skall ha anordning för avskiljning eller behandling av sådana ämnen som kan störa funktionen eller medföra skada på installationen, avloppsanläggningen eller recipienten (vattendrag och sjöar)”.

En hållbar dagvattenhantering innebär att vattenkvaliteten inte försämras och att flödet inte ökar vid ny exploatering samt att mängden föroreningar via dagvatten från befintliga områden minskar, byggnader och anläggningar inte skadas. Dagvattnet bör utnyttjas som en resurs och synliggöras i tätorten så att pedagogiska och estetiska värden tillvaratas. Enligt kommunens dagvattenstrategi (antagen av kommunalfullmäktige 2013-03-04) är grundprinciperna för en hållbar dagvattenhantering att dagvatten omhändertas på den egna fastigheten genom infiltration, i andra hand bör fördröjning ske före avledning till det allmänna nätet. I anslutning till parkerings- och trafikytor bör slam- och oljeavskiljare anläggas i syfte att minska föroreningsgraden i dagvattnet. Garage under hus bör anläggas utan avlopp för att förhindra att föroreningar spolats ut med snö- och regnvatten från bilarna.



Exempel på fasadbeklädnad/klotterskydd (Vegtech, 2014).



Exempel på genomsläpplig markbeläggning för fördröjning av dagvatten på parkeringsytor (Vegtech, 2014).



Exempel gröna tak på idrottshall och bibliotek (Vegtech, 2014).

Gröna tak och andra genomsläppliga ytor är effektiva tekniska lösningar för att fördröja dagvatten inom kvartersmark och därmed avlasta våra sjöar från ytterligare föroreningar och näringsämnen som annars riskerar att spolats ut med regn- och smältvatten.

En dagvattenutredning som ska visa hur dagvattnet ska fördröjas inom planområdet har genomförts. Utredningen föreslår att för att reducera flödet av dagvatten att två stycken utjämningsmagasin anordnas i samband med exploatering av fastigheten. Ett magasin för idrottshallstomten och ett magasin för parkeringsplatsen. Preliminärt föreslås att dessa magasin utföras av makadamfyllning med strypta utlopp som ansluts till befintlig dagvattenledning i Bergavägen. Föroreningshalterna i dagvattnet från området ligger under miljö kvalitetsnormen, men kommer att öka något i förhållande till nuvarande förhållanden utan ytterligare åtgärder. För att förbättra rening av dagvattnet från området kan den eventuellt parkeringsplatsen utföras med någon form av öppen beläggning och/eller oljeavskiljare. Med anledning av att dagvattnet rinner till recipienten Östra Mälaren som är vattenskyddsområde så finns en planbestämmelse på plankartan som reglerar att koppar och zinktak/fasader inte får användas.

### ***Elförsörjning***

Byggnaden bedöms kunna anslutas till elnätet tillhörande Vattenfall Eldistribution AB. En transformatorstation finns i norra delen av fastigheten Glömsta 4:17.

### ***Energiförsörjning***

Byggnaden ska byggas med modern teknik så att de minimerar behovet av tillförd energi för uppvärmning. En utbyggnad bör följa de riktlinjer som anges i kommunens Klimat- och energiplan samt Riktlinjer för upplåtelse och försäljning av kommunalägd mark i Huddinge.

Södertörns fjärrvärme har en fjärrvärmeledning på södra sidan av Glömstadalgången längs med skogsbrynet, cirka 270 meter från planområdet.

### ***Avfallshantering***

Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Nödvändiga utrymmen för källsortering bör anordnas.

Närmaste återvinningsstation finns på Gustav Adolfsvägen i korsningen Margaretavägen ca 1 km från planområdet.

### ***Räddningstjänst***

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

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

# Genomförande

## Organisatoriska frågor

### Planförfarande

Detaljplanen handläggs med normalt planförfarande enligt PBL (2010:900), dock utan programskede då detta inte anses nödvändigt.

I planprocessen ingår momenten plansamråd, granskning och antagande. Vid samråd och granskning beaktas och bemöts synpunkter från berörda i samrådsredogörelser och utlåtanden som vidarebefordras till samhällsbyggnadsutskottets politiker.



### Tidplan

- Plansamråd 30 okt – 11 dec 2014
- Granskning 13 okt -13 nov 2015
- **Antagande i kommunfullmäktige** 1:e kvartalet 2016
- Laga kraft\*, tidigast 1:e kvartalet 2016

\* Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft cirka 4 veckor efter antagandebeslutet.

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. När genomförandetiden börjat, kan bygglov enligt planen lämnas. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (5 kap. 11 § PBL). Planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser. Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på Huga Fastigheter AB.

Stockholm Vatten AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/-anläggningar på allmän platsmark. På allmän plats ansvarar Huddinge kommun för dagvattenbrunnar och servisledningar från brunnarna till Stockholm Vattens huvudledning för dagvatten.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till anslutningspunkt i byggnad.

### **Avtal**

Kommunen och Huge Fastigheter AB har tecknat ett ramavtal för projektet. I avtalet regleras inriktningen för ansvars- och kostnadsfördelning mellan kommunen och Huge gällande genomförandet av detaljplanen. I samband med detaljplanens antagande kommer ett exploateringsavtal, som slutgiltigt reglerar marköverlåtelse, kostnads- och genomförandefrågor, att godkännas. Tillsammans med exploateringsavtalet tecknas också ett arrendeavtal för parkering, se närmare nedan.

## ***Fastighetsrättsliga frågor***

### **Fastighetsbildning**

I detaljplanen är parkmark och lokalgata utlagd som allmän platsmark (allmänt tillgänglig mark). Enligt PBL har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark.

Mark som i den nya detaljplanen utlägges som kvartersmark för idrottsändamål kommer att förvärfvas av exploatören, Huge Fastigheter AB. Köpet regleras i exploateringsavtalet i samband med detaljplanens antagande. För att bygglov ska kunna beviljas krävs att en fastighet avstyckas och överensstämmer med detaljplanen.

### **Arrende**

Ett arrende är en nyttjanderätt där mark upplåts mot en ersättning på en bestämd tid eller tills vidare, dock max i 25 år inom detaljplanelagt område. En utredning pågår kring Spårväg Syd och i programstudien finns ett tilltänkt stationsläge i närheten av korsningen Glömstavägen/Bergavägen. Detta gör att idrottshallen i framtiden kan komma att ligga i ett stationsnära läge och därmed kan andra parkeringslösningar för platsen vara aktuella. Med bakgrund av detta har kommunen valt att inte sälja den del av planområdet som är planlagd som parkering, utan denna arrenderas istället till exploatören Huge Fastigheter AB.

## ***Ekonomiska frågor***

### **Kommunalekonomiska konsekvenser**

Marköverlåtelser m.m. regleras i exploateringsavtal mellan exploatören och kommunen i samband med detaljplanens antagande. Försäljningen av mark inom planområdet innebär en intäkt för kommunen. Likaså innebär arrendavgiften en löpande intäkt. Den föreslagna bebyggelsen kan i stort använda

sig av befintlig infrastruktur, men kostnader kommer uppstå för att binda samman gång- och cykelvägen inom idrottshallsfastigheten med Glömstavägen. Trafiksituationen i korsningen Bergavägen/Glömstavägen kommer att behöva åtgärdas i samband med genomförandet, vilket kommer att belasta kommunen.

### **Kostnader för exploatören**

Exploatören bekostar samtliga åtgärder inom kvartersmark, inklusive miljöskyddsåtgärder som exempelvis bullerskydd etc. Huga Fastigheter AB får utgifter för markförvärv samt erforderlig fastighetsbildning. Exploatören kommer vidare att belastas med kostnader till följd av nödvändiga trafiksäkerhetsåtgärder längs Bergavägen samt anslutningsavgifter för VA, el, tele och fjärrvärme. Exploatören kommer även att belastas med kostnader till följd av nödvändiga ekologiska kompensationsåtgärder.

Utöver ovan nämnda kostnader kommer bygglovavgift debiteras enligt kommunens bygglovtaxa. Plankostnaden har reglerats genom ett särskilt plankostnadsavtal och ingen planavgift ska därmed tas ut genom bygglovstaxan.

### ***Tekniska frågor***

#### **Tekniska utredningar**

Under planarbetet har följande utredningar utförts:

- Arkeologisk utredning, etapp 1 och 2
- Dagvattenutredning
- Geoteknisk- och miljötekniskmarkundersökning
- Utredning av ras- och skredrisk
- Mindre gränsutredning
- Riskanalys
- Parkeringsutredning
- Trafikutredning
- Översiktlig bullerutredning

### ***Administrativa frågor***

Projektgruppen bakom denna detaljplan består av:

Susanna Udd, plansektionen. KSF  
Cecilia Rogvall, mark- och exploateringssektionen KSF  
Lotta Berggren, gatu- och trafiksektionen. KSF (tom våren 2015)  
Lisa Kroon, gatu- och trafiksektionen KSF (from våren 2015)  
Carina Lindberg, miljöplanerare, plansektionen KSF  
Emelie Ulander Gille, lantmäteriavd. NBF

Rickard Castillo-Bengtsson, bygglovsavd. NBF  
Mari Söderquist, lokalplaneringsenheten KSF  
Mia Bergström, lokalplaneringsenheten BUF  
Tina Lundin, lokalplaneringsenheten BUF  
Christina Johansson, fritidsenheten KUF

Delprojektledare för detaljplan är Susanna Udd. För övriga faser i projektet ansvarar projektledaren Cecilia Rogvall.

Vid projektgruppsmötena har även Johan Månsson och Björn Wiklund från Huga Fastigheter AB deltagit. Samt deras anlitade arkitekter Olle Björkman, Caroline Abrahamsson och Peter von Essen från Arcona.

Susanna Udd

Planarkitekt