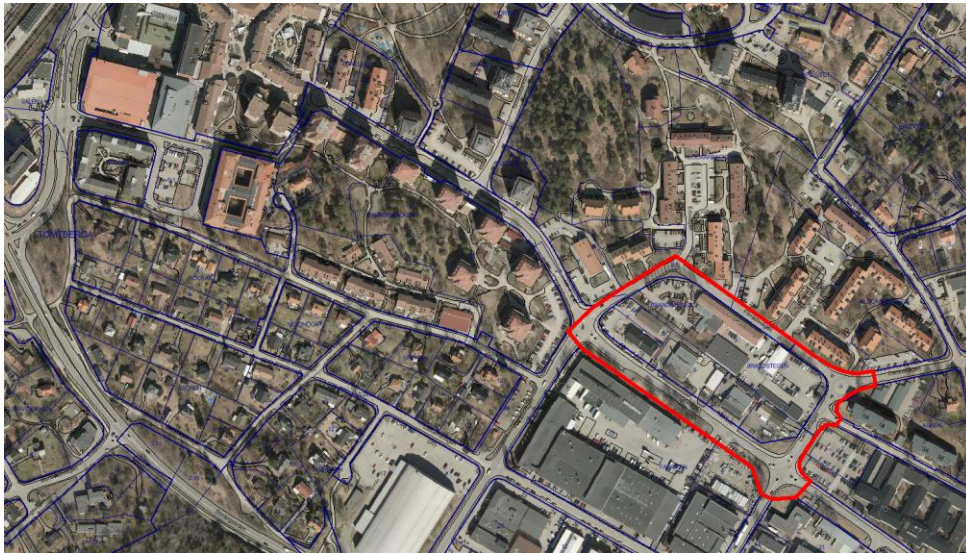


Antagandehandling



Planområdet för kvarteret Brandstegen öster om Huddinge centrum

Detaljplan för kvarteret Brandstegen, Huddinge kommun

Enligt PBL 2010:900

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, hösten 2014



Projektledare för detaljplanen är Ilga Lanestedt, för övriga faser i projektet ansvarar huvudprojektledare Anders Biberg.

Övriga medlemmar i projektgruppen bakom detaljplanen består av Lotta Berggren, gatu- och trafikavdelningen, Charlotte Blomnell, NAlsvefa representerar mark- och exploateringsavdelningen, Fredrik Hedin, lantmäteriafdelningen, Rickard Castillo-Bengtsson, bygglovsavdelningen samt Carina Lindberg, planavdelningen.

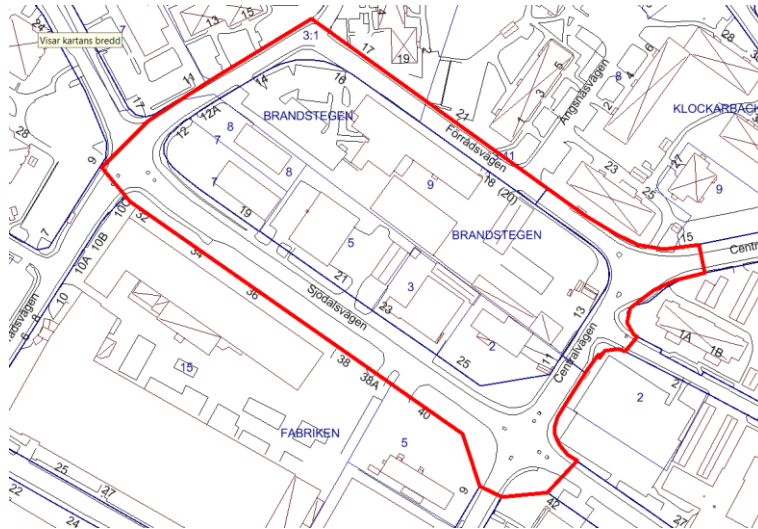
Innehållsförteckning

Sammanfattning och bakgrund	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Kvalitetsprogram	6
Behov av miljöbedömning	6
Genomförande - sammanfattning	6
Kommunalekonomiska konsekvenser	6
Gatukostnader	6
Avtal	6
 DETALJPLAN	 7
 OMVANDLINGEN AV DET CENTRUMNÄRA INDUSTRIOMRÅDET STORÄNGEN ÄR PÅBÖRJAD	 7
 Planens syfte och huvuddrag	 7
Administrativ bestämmelse kopplat till markförening	8
Kvalitetsprogram	8
 Planens förenlighet med miljöbalken	 8
Behovsbedömning	8
Planen	8
Platsen	9
Påverkan	9
Sammanfattning och motiverat ställningstagande	9
Särskilt viktiga vägval under planprocessen, avvägningar	9
Kvarterstruktur	9
Våningsantal	9
Förskola	10
Transformatorstation	10
Fördjupad översiktsplan	10
 Plandata	 10
Lägesbestämning, areal och markgöförhållanden	10
 Tidigare ställningstaganden	 11
Regionplan	11
Översiktsplan	11
Fördjupad översiktsplan	11
Detaljplaner och förordnanden	12
Planuppdrag för detaljplanen	12
Plansamråd	13
Sammanfattning plansamråd	13
Förnyat ramavtal	13
Kommunala beslut i övrigt	13
Relaterade planer	13
 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	 14
Natur	14
Mark och vegetation	14
Naturmiljö	14
Rekreation och friluftsliv	15
Geologiska förhållanden	15
Hydrologiska förhållanden	16
Bebyggelse	17
Stadsbild	17
Bostäder	18
Ny bebyggelse inom Brandstegen	20
Gestaltning	25
Kulturhistoriska miljöer	27
Kvalitetsprogram	27
Ljusförhållanden och lokalklimat	28
Villkor för lov	28
Arbetsplatser, övrig bebyggelse, offentlig- och kommersiell service	28

Lek och rekreation	29
Gator och trafik	30
Gatustruktur.....	30
Entrétorg	30
Gång- och cykeltrafik	30
Kollektivtrafik	30
Biltrafik	30
Parkering, varumottagning, utfarter.....	31
Sikt	31
Störningar och risker.....	31
Trafikbuller.....	31
Riskhänsyn.....	33
Samlokalisering med intilliggande industriverksamheter i Storängen	34
Teknisk försörjning	34
Vattenförsörjning, spillvatten.....	34
Dagvatten	34
Värme.....	36
Elförsörjning	36
Energiförsörjning	36
Avfallshantering	36
Räddningstjänst	36
GENOMFÖRANDE	37
Organisatoriska frågor	37
Planförfarande	37
Tidplan	37
Genomförandetid	37
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	37
Avtal.....	38
Fastighetsrättsliga frågor	38
Fastighetsbildning	38
Ägoförhållanden	38
Fastighetsreglering	38
Ledningsrätt	39
Gemensamhetsanläggningar	39
Servitut	39
Ekonomiska frågor	39
Kommunalekonomiska konsekvenser	39
Kostnader för fastighetsägarna	39
Vatten och avlopp.....	40
Gatukostnader	40
Marköverföringar	40
Ersättning vid markförvärv/försäljning	40
Bygglovavgift	40
Planavgift	40
Fastighetsbildning.....	41
El och tele m.m.	41
Kostnader för miljöskyddsåtgärder.....	41
Marsanering.....	41
Tekniska frågor.....	41
Tekniska utredningar.....	41
Dagvattenutredning	41
Bullerutredning	41
Miljöteknisk utredning	41
Miljöteknik.....	42
Administrativa frågor	42

Sammanfattning och bakgrund

Detaljplanen ger förutsättningar för en förändrad användning av kvarteret som ska utvecklas och omvandlas till bostadskvarter med möjligheter till handel, kontor och service i bottenvåningen. Omgivande gator omfattas också av planläggningen.



Planområdet

Kvarteret är det första som planläggs med bostäder inom verksamhetsområdet Storängen. Inriktningen är att behålla områdets gatustruktur med rutnätssystem och att utveckla en stadsmässig karaktär.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen ger förutsättningar för ett högt markutnyttjande med fem – åtta våningar inklusive garage ovan mark under gårdar. Detaljplanen ska också bidra till att centrum och Storängen bättre knyts ihop med Sjödalsvägen som sammanlänkande stråk.

Gatorna inom planområdet kommer att byggas om i samband med genomförandet av projektet och genom kvarteret kommer två nya lokalgator byggas, den västra avpassad främst för fotgängare och cyklister. Samtliga gator kommer att trädplanteras. En entréplats ska anläggas i korsningen Sjödalsvägen/Förrådsvägen för en tydlig entré in i Storängen från centrum.

Förslaget till detaljplan innebär att den nya bebyggelsen kan uppföras som tre kvarter, två av dem slutna medan kvarteret närmast Huddinge centrum är öppet mot en mindre lokalgata.

Särskilt boende (LSS) och förskola kan inrymmas i bebyggelsen vilket ska säkerställas genom avtal.

Bostadsbyggnader längs huvudgata ska placeras i fastighetsgräns mot gata. Entréer riktas mot gata och byggnadernas bottenvåningar utformas varierat och med ett öppet uttryck helst med stora fönster och för att rymma lokaler eller service förknippade med bostadsändamål.

Kvalitetsprogram

Ett kvalitetsprogram har tagits fram inom ramen för planarbetet för att fastställa de gestaltningsmässiga ambitionerna och beskriva de ansträngningar tänkta att göras för att bidra till god gestaltad bebyggelse inom planområdet.

Behov av miljöbedömning

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap. En fördjupad MKB bedöms inte behöva göras eftersom miljöfrågorna kommer att behandlas i planbeskrivningen under huvudrubriken ”*Förutsättningar, förändringar och konsekvenser*”.

Genomförande - sammanfattning

Detaljplanens genomförandetid är tio år och börjar den dag då beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft.

I samband med detaljplanens antagande ska exploateringsavtal som närmare reglerar kostnads- och genomförandeansvar med mera upprättas mellan kommunen och exploatörerna.

Ingen planavgift i samband med bygglov ska utgå eftersom planläggningen bekostats genom plankostnadsavtal.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Gatukostnader

Uttag av kostnader för gata kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörerna.

Driftskostnad beräknas till cirka två miljoner kronor/år.

Avtal

Kommunfullmäktige godkände 20 juni 2011 ramavtalen mellan kommunen och HB Myran nr 155 (HSB Bostad AB), Veidekke Bostad AB och Fastighets AB Stockholm Syd nr 2 (Dagon Förvaltning AB) för respektive exploatörs markområden inom kvarteret Brandstegen.

Ramavtalen som tecknades mellan kommunen och exploatörerna 2011 löpte ut den 31 december 2013 varför nya ramavtal tagits fram som ersätter tidigare. De nya ramavtalen antogs av kommunstyrelsen i juni 2014.

Exploateringsavtal

När den nya detaljplanen antas ska även exploateringsavtal antas som närmare reglerar kostnads- och genomförandeansvar med mera.

Detaljplan

Omvandlingen av det centrumnära industriområdet Storängen är påbörjad. Målsättningen för omvandlingen är en så kallad blandstad där bostäder utgör huvuddelen men där verksamheter som är förenliga med bostäder kan finnas kvar. Inriktningen är att behålla områdets gatustruktur och att utveckla en stadsmässig karaktär. Detaljplanen ska bidra till att möjliggöra att centrum och Storängen bättre knyts ihop med Södalsvägen som sammanlänkande stråk.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen är det första steget i en omvandling av Storängen. Detaljplanen ger förutsättningar för ett högt markutnyttjande inom planområdet med fem – åtta våningar inklusive garage ovan mark, byggnadernas volymer regleras med hjälp av plushöjder. Förskola kan inrymmas i bebyggelsen.

Förslaget till detaljplan innebär att den nya bostadsbebyggelsen kan uppföras som tre kvarter, två av dem relativt slutna medan kvarteret närmast Huddinge centrum är öppet mot en mindre kvartersgata alternativt lokalgata huvudsakligen avsedd för gående och cyklister. Den östra gatan genom planområdet föreslås vara en lokalgata för genomfart med bil. Parkering är tänkt att lösas som parkeringsgarage i ett plan ovan mark under bebyggelse och gårdar.



Situationsplan, ÅWL
Arkitekter

Möjligheter finns till handel, kontor och service i bottenvåningen genom att bottenvåning mot huvudgata utformas förhöjd. Krav på verksamheter, det vill säga att utrymmen inte är vikta till bostadskomplement av något slag, finns i utpekade lägen, i hörnet Centralvägen/Södalsvägen kommer en förskola i två våningar inredas. Genomgående ska bottenvåningen inom bebyggelsen utformas så att den bidrar till aktivering av gaturum - slutna fasader eller murar ska undvikas. Entréer riktas mot gata och byggnadernas bottenvåningar utformas varierat och med ett öppet uttryck helst med stora fönster och för att rymma lokaler eller service förknippade med bostadsändamål.

Omgivande gator omfattas också av planläggningen. Sjödalsvägen utformas relativt strikt med bebyggelse i fastighetsgränser mot gatan och med grönstråk och gång- och cykelvägar i bägge riktningar, det finns en ambition att utforma gatan med en öppen längsgående dagvattenanläggning på södra sidan. Samtliga gator inom planområdet kommer att trädplanteras. En entréplats kommer också till i korsningen Sjödalsvägen/Förrådsvägen för en tydlig entré in i Storängen från centrum. Denna ska utformas påtagligt grön.

Längs lokalgator kan indrag i bebyggelsen få förekomma på kvartersmark men gräns mellan kvartersmark och gatemark ska då tydliggöras med hjälp av mur, häck eller på annat sätt. Skärmtak på förgårdsmark ska utformas vegetationsklätt, uteplats medges på förgårdsmark. Mindre avvikelser torde kunna medges för förgårdsmarkens exakta läge – någon glidning sidledes är rimlig att acceptera.

Administrativ bestämmelse kopplat till markförening

Eftersom marken är delvis förorenad omfattas planen av bestämmelsen; *Bygglov får inte ges förrän markens lämplighet för bebyggande i varje byggprojekt har säkerställts genom att markföreningar har avhjälpats.*

Kvalitetsprogram

Bebyggelsen ska ges en omsorgsfull gestaltning som bidrar till den urbana miljön. Ett kvalitetsprogram har tagits fram inom ramen för planarbetet för att fastställa de gestaltungs-mässiga ambitionerna och beskriva de ansträngningar som avses göras för att skapa ett gott gestaltat boende inom planområdet. Programmet är en bilaga till planhandlingen.

Syftet med kvalitetsprogrammet är dels att underlätta samordningen av olika gestaltungsfrågor, dels att utgöra ett underlag vid projektering, bygglov och genomförande över tid. Här beskrivs även gators sektioner och karaktärer samt idéer kring hur åtgärder för fördröjning av dagvatten kan utformas.

Planens förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen enligt detaljplan för kvarteret Brandstegen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap i miljöbalken, MB.

Behovsbedömning

Enligt 4 kap. 34 § PBL ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om planen kan antas medföra 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

Planens betydelse för hållbar utveckling hänför sig i huvudsak till lokaliseringen av nya bostäder i ett gynnsamt kollektivtrafikläge vilket bidrar till ett mer hållbart transportmönster. Genom att förtäta ett befintligt, centralt och kollektivtrafiknära område

hushåller kommunen med mark och resurser genom att oexploaterad grönstruktur, som annars skulle behöva tas i anspråk utanför tätorten, sparas.

Verksamheter i anslutning till planområdet har utretts och bedömningen är att de inte kommer att ha någon störande inverkan på den nya bebyggelsen. De miljöfrågor som är mest relevanta för planen är trafikbuller och dagvattenhantering.

Platsen

Planen syftar till att möjliggöra en utveckling av ett industriområde till en tätbebyggd och levande stadsdel. Föreslagen exploatering sker på redan hårdgjord mark och i anslutning till befintliga gator. I planförslaget utvecklas grönstråket utmed Sjödalsvägen, samtliga gator trädplanteras och gårdarna delvis vilket bidrar till att den biologiska mångfalden stärks.

Påverkan

Planen bedöms inte ha någon större påverkan utanför området. Biltrafiken kan i viss mån komma att öka men den tunga trafiken minskar. Ombyggnation av gator kommer att bidra till större möjligheter att gå och cykla. Planförslaget ska inte medföra någon försämring av kvaliteten på det dagvatten som avrinner från området, snarare borde kvaliteten kunna förbättras. Planen medför inte risker för människors hälsa eller miljö.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

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

Särskilt viktiga vägval under planprocessen, avvägningar

Kommunstyrelsen beslutade den 30 maj 2011 om uppdrag för detaljplan för kvarteret Brandstegen. Enligt uppdraget ska inriktningen vara bostäder och handel/service/kontor/förskola och byggnaderna närmast Huddinge centrum, längs Sjödalsvägen och Förrådsvägen, inrymma lokaler för handel och service i bottenvåning så som illustrerats i den fördjupade översiktsplanen, föpen, för området.

Kvartersstruktur

Den föreslagna detaljplanen överensstämmer inte med föpen i följande avseenden. Dels är kvartersstrukturen en annan än den föpen beskriver med indelning i två. Tidigt under detaljplanarbetet fanns en idé att tillsvidare behålla den tegelbyggnad som är belägen vid Förrådsvägen. Byggnaden fick därför vara styrande för hur kvarteret delades in och de nya gatorna föreslogs på ömse sidor om denna. Senare bytte fastigheten och därmed byggnaden ägare och det stod klart att man trots allt avsåg att ta bort byggnaden. Detaljplanarbetet hade då kommit så långt att indelningen med tre kvarter fick kvarstå.

Våningsantal

I föpen hade inte tillräckligt ingående redogjorts för hur parkeringen skulle lösas inom Storängen. Man hade bara nämnt att det kunde ske i parkeringshus eller inom varje

fastighet. Man hade heller inte avgjort att lösningar med parkering skulle ingå i byggnadshöjder eller inte. Exploatörerna förutsatte länge att det var bostadsvåningar som beskrevs i föpen och att garagelösningar skulle få uppföras därutöver. Markens beskaffenhet inom området gör det inte lämpligt att förlägga parkering under mark – grundvattnet står precis under markytan. I planuppdraget uttrycktes dessutom ett önskemål om att pröva en högre exploatering i Brandstegen eftersom bebyggelsen skulle ansluta den storskaliga bebyggelsen inom Klockarbacken⁷. Detta sammantaget har lett till ett planförslag med fem - åtta våningar istället för bebyggelse med i genomsnitt fem våningar som föpen beskrivit.

Förskola

En sen diskussion om hur förskola skulle kunna inrymmas inom bebyggelsen har lett till att en avdelning med tre avdelningar kommer att inrymmas i hörnet Sjödalsvägen/Centralvägen.

Transformatorstation

En sen diskussion om hur transformator med säkerhetsavstånd ska kunna inrymmas i den täta kvartersbebyggelsen som föreslagits har också förts. En möjlighet att inrymma transformator i anslutning till den västra lokalgatan hittades men lokaliseringen kunde istället lösas på kvartersmark inom detaljplanen för Klockarbacken i anslutning till gångbanan där. Dessutom finns utrymme inom detaljplan öster om planområdet.

Fördjupad översiktsplan

Till grund för detaljplanens och kvalitetsprogrammets framtagande finns *Fördjupning av översiktsplan (föp) för Storängen* antagen 2009 med bilagt miljöprogram samt *Kvalitetsprogram för Storängen* daterat 2013.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Brandstegen 2, 3, 5, 7, 8 och 9 i privat ägo samt delar av fastigheterna Tomtberga 3:39, Tomtberga 3:1, Aspen 2 och Hörningsnäs 1:1 med allmän platsmark på omgivande gator som ägs av kommunen. Dessutom omfattar detaljplanen till mindre del fastigheten Aspen 3.

Området är cirka 30 800 m² och beläget cirka 600 meter öster om pendeltåg och bus-sar i Huddinge centrum. Planen förutsätter viss fastighetsreglering.

Kvarteret begränsas av Sjödalsvägen i sydväst, Förrådsvägen i norr och nordöst samt av Centralvägen på sydöstra sidan. Direkt angränsande, i norr och västerut, ligger flerbostadshus i form av lamell- och punkthus, tre till fyra våningar höga. I söder och öster breder Storängens industriområde ut sig.



Kvarteret Brandstegen kommer att bebyggas av tre olika exploatörer enligt vit streckad linje på bilden t v.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Regional utvecklingsplan 2010 för Stockholmsregionen, regionplan för Stockholms län anger området som Regional stadsbygd med utbyggnadspotential.

Översiktsplan

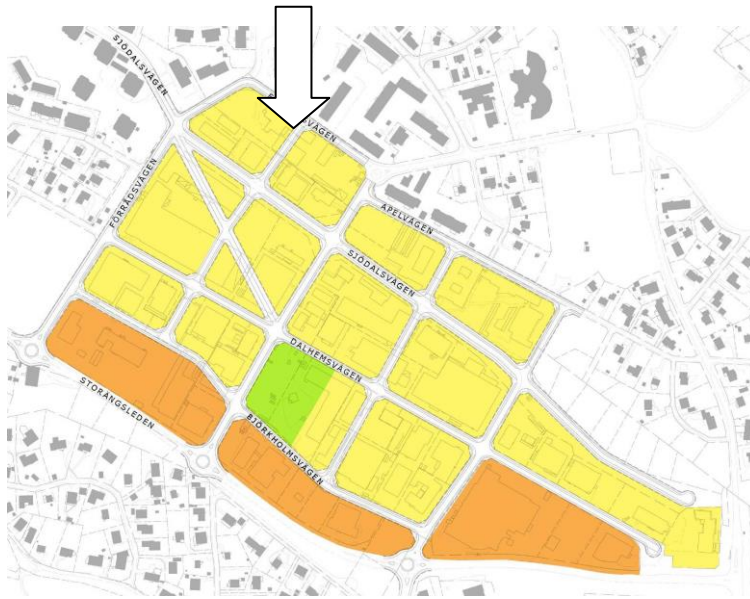
10 juni 2014 antog kommunfullmäktige en ny översiktsplan för Huddinge kommun - *Översiktsplan 2030*. I denna betecknas Storängen som utredningsområde och beskrivs så här;

Inriktningen i översiktsplanen är levande stadsmiljöer och att prioritera kollektivtrafik vilket medför att förtätningen ska vara som störst i de regionala stadskärnorna Flemingsberg och Kungens kurva samt kring de lokala centrumen: Huddinge centrum (inklusive Storängen), Trångsund, Skogås, Vårby gård, Masmö/Vårby Haga, Segeltorp, Stuvsta och i det prioriterade utbyggnadsområdet Loviseberg och Glömstadalen.

Detaljplan för kvarteret Brandstegen bedöms vara förenlig med den nya översiktsplanen.

Fördjupad översiktsplan

En fördjupning av översiktsplanen (föp) för Storängen är genomförd och antogs 2009. Enligt föpen bör norra delen av Storängen, där kvarteret Brandstegen ligger, till övervägande delen planeras för bostäder i princip enligt bilden nedan.



Storängen illustrerat i föpen med kvarteret Brandstegen uppdelat i två markerat med pil. Planerad markanvändning innebär bostäder, service och kontor; verksamheter som vård, undervisning, hotell, och boendeservice såsom skolor, förskolor, mindre butiker och dylikt. Övrigt är park eller kvarter för med bebyggelse för verksamheter.

Föreslagen detaljplan för Brandstegen skiljer sig från föpen i avseendet kvartersindelning, detaljplanen medger en indelning i tre.

Detaljplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för planområdet är detaljplan för kv. Brandstegen, fastställd i juni 1953 med beteckningen 0126k-70 som medger allmänt ändamål i planområdets norra del och industriändamål i områdets södra del.

Detaljplaner inom planområdet som berör gatumark är *detaljplan för Paradisbacken*, fastställd 1981 med beteckningen 0126k-10450 och *detaljplan för Klokarbacken mm* fastställd 1995 med beteckningen 0126k-12484. Dessutom berörs till mindre delar *detaljplan för kvarteret Aspen m.fl.* fastställd 1990 med beteckningen 0126k-11701 samt *detaljplan för storängsområdet m.m.* fastställd 1950 med beteckningen 0126k-55, genomförandetiden för dessa detaljplaner har gått ut.

Planläggningen berör också till en mindre del gatumark inom detaljplan för Asken m.fl. fastställd 2004 med beteckningen 0126k-14097. Ingen uttrycklig genomförandetid finns angivet i planen för det berörda området. Enligt PBL är genomförandetiden 15 år när plan saknar uppgift om genomförandetid vilket innebär att genomförandetid finns för det aktuella området till och med 2019.

Planuppdrag för detaljplanen

Kommunstyrelsen beslutade den 30 maj 2011 om uppdrag för detaljplan för kvarteret Brandstegen. Enligt uppdraget ska inriktningen vara bostäder och handel/service/kontor/förskola och byggnaderna närmast Huddinge centrum, längs Sjödalsvägen och Förrådsvägen, inrymma lokaler för handel och service i bottenvåning så som illustrerats i den fördjupade översiktsplanen. För resterande delar av bebyggelsen ska åtminstone kvarterets hörn rymma lokaler för boendeservice eller dylikt.

Plansamråd

Föpen för Storängen har ersatt program för planprojektet.

26 april 2012 beslutade samhällsbyggnadsnämnden att samråd får ske och 7 maj - 29 juni 2012 genomfördes plansamråd.

Sammanfattning plansamråd

Planhandlingarna har förtydligats utifrån Länsstyrelsens synpunkter på riskfrågor kopplade till verksamheter. Kommunen har också kompletterat planbeskrivningen med krav på att markens lämplighet för bebyggande *i varje byggprojekt* ska ha säkerställts genom att markförorening har avhjälpats.

Detaljplanen har också kompletterats med möjlighet till kontor. Bottenvåningar utmed Sjödals- och Centralvägen ska utformas med förhöjd bottenvåning för att möjliggöra verksamhet och krav på verksamhet finns på utpekade platser.

En lösning med förskola med tre avdelningar samt mindre gård föreslås som en följd av inkomna synpunkter i planområdets östra kvarter. Utformning av förskolas gård har beskrivits och kommer att kopplas till exploateringsavtalet. Särskilt läge för förskolan har inte angetts i detaljplanen utan medges för hela området.

De boende i Brf. ASKEN har i samrådet synpunkter främst på exploateringsgraden. Kommunstyrelsen beslutade den 30 maj 2011 om planuppdrag för kvarteret Brandstegen och betonade vikten av att samordning sker med planeringen av det intilliggande kvarteret Klockarbacken vad avser gestaltning, volym och funktion. Detta bland annat har lett till en högre exploatering i kvarteret än vad som förutsattes när den fördjupade översiktsplanen togs fram.

Företagarna i Huddinge ser en uppenbar risk med kommunens intentioner att omvandla kvarteret Brandstegen till bostäder som ett första steg till att tvinga företagen ifrån Storängen. Storängen där kvarteret Brandstegen ligger, lyfts redan i tidigare översiktsplan, ÖP 2000, fram som särskilt lämpligt för bland annat bostäder på grund av sitt centrala läge samt kollektivtrafikförsörjning.

Förnyat ramavtal

Ramavtal tecknades mellan kommunen och exploatörerna 2011. Dessa avtal löpte ut den 31 december 2013 och ersattes därför av nya ramavtal.

Kommunala beslut i övrigt

Relaterade planer

Huddinge centrum

Huddinge kommun har upprättat program för Huddinge centrum och dess närområde. Syftet är att ta fram en vision för centrumets framtida utveckling. Programmet föreslår att centrumkärnan expanderar, öppnas upp och bättre kopplas samman med omgivningarna, gröna samband och rekreationsytor. Det sociala rummet – som är fotgängarorienterat, funktionsblandat och rikt på upplevelser utökas. Ett nytt socialt rum - ett entrétorg vid pendeltågsstationen i Kommunalvägens nuvarande läge föreslås. Programförslagets genomförande förväntas pågå under perioden 2015 - 2040.

Klockarbacken 7

Detaljplanearbete pågår också för fastigheten Klockarbacken 7 i anslutning till kvarteret Brandstegen i hörnet Förrådsvägen och Sjödalsvägen inom vilken föreslås en exploatering med två punkthus för bostadsändamål. Läs mer om förslaget under huvudrubriken *Förutsättningar, förändringar och konsekvenser*.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation



Vy över området

Planområdet utgörs av hårdgjorda ytor, hustak och asfalt. Höjdnivåerna för fastigheterna ligger på mellan 22 och 25 meter över havet. Vegetation förekommer endast sporadiskt främst i fastighetsgränserna enligt bilden nedan.

Gator inom planområdet kommer att byggas om i samband med genomförandet och träd kommer att planteras där utrymme finns. Entrétorget planeras så grönt som möjligt.

Längs Sjödalsvägen ska grönstråket tillsammans med GC-stråk och eventuell öppen dagvattenanläggning på den södra sidan utvecklas. Ambitionen är att vissa befintliga uppväxta träd behålls.

Bostadsgårdarna kommer att planteras i hög grad, förgårdsmark planeras och en så kallad fickpark anläggs inom bebyggelsens västra del. Eventuellt skärmtak på förgårdsmark ska utformas vegetationsklätt.

Naturmiljö

Planområdet omges av hårdgjord mark men naturmark finns insprängd kring mer lösligt inplacerade byggnader i park norr och väster om kvarteret.

Rekreation och friluftsliv

Den förändrade markanvändningen innebär inte försämrade rekreativsmöjligheter eller förnyad barriäreffekt. Tvärtom är planen tänkt att stötta möjligheterna att ta sig till fots och per cykel mellan Huddinge C och vidare till grönområdena kring Trehörningen. Nya lokalvägar kommer också främja möjligheten att röra sig i området.

Geologiska förhållanden

Området består huvudsakligen av organisk jord, ytlager av torv, dy gyttja; i allmänhet med större mäktighet än 0,5 meter (*Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun, Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975*).

Förorenad mark

Enligt uppgift ur Länsstyrelsens MIFO-databas har en kemtvätt tidigare funnits på Sjödalsvägen 19 i planområdets västra del. Från kemtvättar är det framförallt lösningsmedel som förorenar mark och byggnader. Vanliga typer av klorerade alifatiska kolväten från kemtvättar är tetrakloreten eller trikloretylen.

Kännetecknande för klorerade lösningsmedel är deras densitet som gör att de tenderar att sjunka, har låg viskositet och lätt rör sig i jord, relativt låg löslighet i vatten, hög flyktighet – lätt övergår i gasfas och hög persistens i jord och grundvatten. På grund av dessa egenskaper kan utsläpp sprida sig långt och på ett svåröversägbart sätt och om utsläppen är stora kan de även röra sig *mot* grundvattnets flödesriktning vilket inte är så ovanligt i blandade jordarter. Viktiga exponeringsvägar är intag av förorenat grundvatten och inandning av gaser.

Inom kvarteret har även andra föroreningar påträffats, som till exempel PCB, och för att kartlägga omfattningen av dessa har flera marktekniska utredningar gjorts där prover på jord och grundvatten tagits.

Miljöteknisk markundersökning

Under våren 2012 genomförde WSP en miljöteknisk markundersökning av Brandstegen. Syftet var att kartlägga eventuella föroreningars förekomst och utbredning samt bedöma vilka eventuella risker de kan medföra för människors hälsa och miljön när markanvändningen ändras till en mer känslig användning med bostäder.

Undersökningen visade att det inte förekommer några omfattande markföroreningar inom området. Inom Brandstegen 9 antas dock förekomma en lokal förorening av PAH i mark inom den nordöstra delen. Både i denna undersökning och i tidigare undersökning (2011) påvisades halter av PAH över KM¹ och MKM. Halterna bedöms som måttliga och förväntas inte överstiga 2xMKM. Vid exploatering av bostäder bedöms därför inte några omfattande saneringsåtgärder behöva utföras på dessa områden.

På fastigheterna Brandstegen 7 och 8 förekommer halter överstigande riktvärden för KM i mark gällande metaller. Endast halterna av zink översteg riktvärdet för MKM.

¹ KM och MKM avser benämningarna känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets rapport 4638. Med KM avses massor lämpliga för ex. bostadsområden. Med MKM avses massor för ex. industriområden och täckning av deponier.

Eftersom marken är förorenad ska innan bygglov meddelas, föroreningen avhjälpas eller annan skydds- eller säkerhetsåtgärd vidtas för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse i enlighet med planen. På plankartan finns bestämmelsen *Bygglov får inte ges förrän markens lämplighet för bebyggande i varje byggprojekt har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats.*

Hydrologiska förhållanden

Planområdet avvattnas mot sjön Trehörningen som ingår i Tyresåns sjösystem. Det avrinnande vattnet passerar en reningsanläggning i Trehörningens västra del. Anläggningen är dock för liten i förhållande till de stora vattenflöden den tar emot. Enligt Tyresåns åtgärdsprogram (*Länsstyrelsen i Stockholm, Rapport 2007:24*) prioriteras åtgärder genom bland annat fördröjning av dagvatten uppströms sjön Trehörningen för att minska dagvattenflödet och tillförseln av näringsämnen via dagvatten.

Sjön Trehörningen betecknas ha ”mycket höga halter fosfor” enligt Naturvårdsverkets bedömningsgrunder och är den mest övergödda sjön i Tyresåns sjösystem. Vattenkvaliteten i sjön påverkar vattenförekomsterna nedströms, det vill säga Magelungen och Drevviken som omfattas av miljökvalitetsnormer. 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 flera symtom på övergödning i form av syrefria bottenförhållanden, fosforfrigörelse från bottarna, litet siktdjup och alblomningar.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Trehörningen saknar miljökvalitetsnorm eftersom den är för liten men den påverkar vattenområdena nedströms. Det är därför viktigt att åtgärder görs för att komma till rätta med befintliga brister - sjöarnas nuvarande status är ”måttlig” och får inte försämrats. För att uppnå ”god ekologisk status” behöver näringshalterna i sjöarna mer än halveras. De höga halterna av näringsämnen medför en hög produktion av växtplankton och en hög syreförbrukning med syrebrist som följd under sjöns språngskikt.

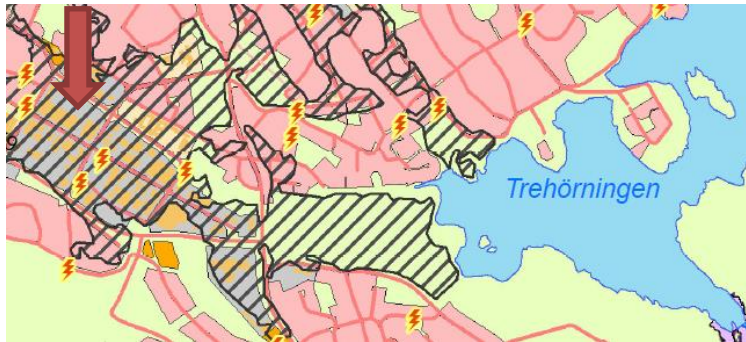
Målsättningen med detaljplanen är att den inte ska bidra till försämring av kvaliteten på det dagvatten som avrinner mot Trehörningen. Ambitionen är att vattenkvaliteten om möjligt ska förbättras jämfört med idag.

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 inom en, se bilden nedan. Det förekommer t ex att Sjödalsvägen blir översvämmad. Det sker i samband med ihållande regn och beror på att dagvattenledningen som försörjer Huddinge centrum och Storängens industriområde har för låg kapacitet att leda bort vattnet.



Topografiska sänkor i Södalen- Fullersta (Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys Huddinge, IVL, 2012-04-17). Brandstegen vid den röda pilen.

Att klimatanpassa den fysiska planeringen innebär att förebygga och minimera negativa effekter av klimatförändringar det vill säga ökad nederbörd, stigande havsnivåer, skred, ras, erosion och temperaturförändringar.

Exempel på hur Huddinge kan komma att påverkas av klimatförändringarna:

- Dag- och spillvattensystemen i Huddinge kommun löper ökad risk att bli överbelastade, med åtföljande översvämningar och bräddningar, till följd av ökad nederbörd.
- Risken för lokala översvämningar, till följd av intensiva och långvariga regn, ökar. Framförallt områden med mycket hårdgjorda ytor, t.ex. Kungens kurva och områden i Södalen, riskerar att drabbas.

Bebyggelse

Stadsbild

Bebyggelsen i Storängen utgörs av både industribyggnader, kontor och lager av varierande ålder och kvalitet, se bilden nedan. De äldsta är från början av 1950-talet då industriområdet bildades. Sättningar i marken har påverkat många av byggnaderna men flera av dem har dock god kvalitet och kan fungera bra tillsammans med tillkommande bebyggelse.

Inom kvarteret Brandstegen finns inga bostäder före planläggning. Kvarterets relativt glesa bebyggelse består av en- till trevåningsbyggnader för olika verksamheter och kontor. Relativt stora ytor används till parkering.



Vy från sydöst över
Storängens industriom-
råde

Förändrad användning med bostäder i den omfattning planen medger kommer innebära en tät kvartersbebyggelse och en stor förändring för de bostäder som närmast ansluter. Gaturummen kommer bli andra och ljusförhållandena kommer att påverkas.

Den typ av bebyggelse som detaljplanen medger är av annan typ än befintlig, nämligen tät och utformad med kvarter vilket kommer att upplevas mer stadsmässigt. Tätheten kommer att bidra med ett ökat flöde av människor till fots, per cykel och med bil. Tryggheten på gatorna i området kommer sannolikt att öka i och med att fler bor där.

Bostäder

Närområdet är bebyggt enligt modernismens stadsbyggnadsprinciper, det vill säga relativt fritt inplacerade punkt- och lamellhus i park.

Längs Sjödalsvägens närmast centrum är gaturummet bitvis tydligt definierat med huskroppar längs gatan, Dessa är företrädesvis sammanbyggda och fristående punkt-
hus, se bilden nedan.



Vy från nordöst in mot Huddinge centrum med Brandstegen i fonden

Direkt angränsande till planområdet i nordväst, ligger flerbostadshus i form av små lamellhus i tre till fyra våningar. Något längre väster och norr om kvarteret ligger punkthus i åtta till nio våningar.

Anslutande planläggning



Klockarbacken
7 belägen
nordväst om
kvarteret
Brandstegen

Detaljplanearbete pågår för fastigheten Klockarbacken 7 i hörnet Förrådsvägen och Södalsvägen.

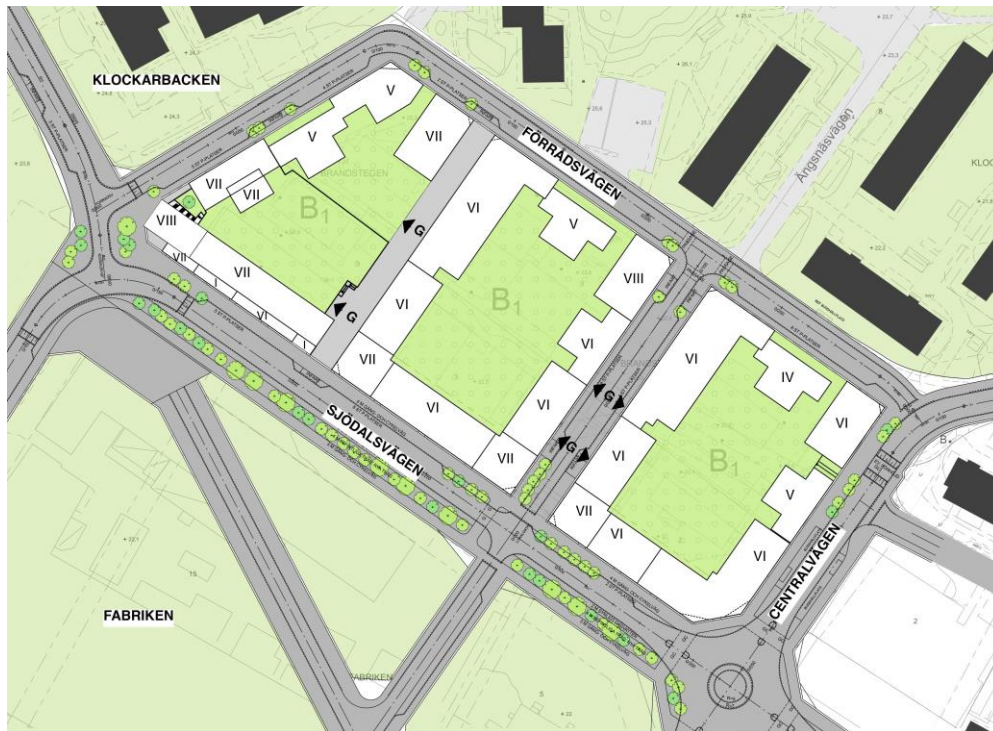
Denna planläggning syftar till att inom fastigheten Klockarbacken 7 pröva bostäder och verksamheter i en sammanhängande byggnadskropp i en till tre våningar med två punkthus med tio respektive sexton våningar och indragna takvåningar i enlighet med bilden nedan. Detaljplanen förväntas bli antagen fjärde kvartalet 2014.



Vy från Sjödalsvägen/Förrådsvägen mot norr. Illustration: Sjögren arkitekter AB

Ny bebyggelse inom Brandstegen

Detaljplan för Brandstegen innebär att ny bebyggelse kan uppföras som tre kvarter, två av dem relativt slutna medan kvarteret närmast Huddinge centrum är öppet mot en mindre lokalgata huvudsakligen avsedd för gående och cyklister, se situationsplanen nedan.



Illustrationsplan, ÅWL Arkitekter

Förslaget för kvarteret utgörs av tre olika bebyggelseprojekt ritade av tre olika arkitektföretag; Veidekke, ÅWL Arkitekter AB, HSB, Arkitekter Svanström och Scherrer och Ikano Bostad, Arkitekthuset Jönköping AB.

Bebyggelsens höjder varierar mellan 5 och 8 våningar och cirka 590 lägenheter föreslås.



FASADER MOT NORR/FÖRRÅDSVÄGEN



FASADER MOT VÄSTER/FÖRRÅDSVÄGEN



FASADER MOT SÖDER/SJÖDALSVÄGEN



FASADER MOT ÖSTER/CENTRALVÄGEN

Förslaget för kvarteret utgörs av tre olika bebyggelseprojekt ritade av tre olika arkitektföretag; ÅWL Arkitekter AB, Arkitekter Svanström och Scherrer och Arkitekthuset Jönköping AB

Fastigheterna Brandstegen 7 och 8

Bebyggelse i hörnet Förrådsvägen och Sjödalsvägen kommer att utgöra en del av entrén till Storängen. Den föreslagna bebyggelsen består av två individuellt utformade byggnader. Huskropparna är smala och ges i huvudsak relativt branta sadeltak. Den mindre mot Förrådsvägen har en lugn fasadkomposition som är uppdelad i två volymer. Huset har grunda balkonger mot gatan. Den större mot Sjödalsvägen har en livligare och mer uppbruten fasadgestaltning med olika höjder, balkongmotiv och volym-

verkan. Mot platsbildningen i öster reser sig en tornliknande volym med ett flackt sluttande tak.

I gatuplanet markeras sockeln i en eller två våningar och ges ett öppet och livligt intryck med kommersiella lokaler, verksamheter och bostadskomplement. Balkonger utförs i en blandning mellan öppna och slutna och en glad kolorit i fasaden bejakas.



Principiell skiss över förslag till bebyggelse i hörnet Södalsvägen/Förrådsvägen, Brandstegen 7 och 8, Arkitekter Svanström och Scherrer

Lägenhetssammansättningen inom HSB:s bebyggelse är blandad med både små och stora bostäder. Lägenheterna orienteras med godsidor mot soliga väderstreck och balkongernas placering skapar möjlighet till intressanta utblickar och kontakter. Det illustrerade utförandet rymmer 65-70 lägenheter.



Mindre park i släpp i bebyggelsen i områdets östra del mot Förrådsvägen, arkitekter Svanström och Scherrer

Huskropparna omfamnar en överbyggd gård med parkeringsgarage för de boende. Mot öster övergår gården i ett mindre parkrum som skiljer de två byggnadskropparna åt, se bilden ovan.

Brandstegen 2, 3 och 5



Principiell fasadskiss över Veidekkes bebyggelseförslag inom Brandstegen 2, 3 och 5 sett från öster längs Sjödsalsvägen från hörnet med Centralvägen, ÅWL arkitekter



Principiell fasadskiss över Veidekkes bebyggelseförslag inom Brandstegen 2, 3 och 5 sett från väster längs Södalsvägen, ÅWL arkitekter

Bebyggelsen inom Brandstegen 2, 3 och 5 föreslås vara i huvudsak sex våningar höga. Den nedre våningen är uppglasad och med tydliga entrépartier, den innehåller bostadskomplement och lokaler. Våning tre till fem har 1,4 meter djupa balkonger fritt placerade, lägsta balkongen är belägen cirka 5,5 meter över gång- och cykelvägen. Gårdsnivån ansluter till grannkvarterens gårdsnivåer. Gårdarna är upphöjda och gröna.

I det västra kvarteret betonas hörnen med sina torn och fasaden delas upp med olika kulörer och samlade balkonger som fasadmotiv.

Alla trapphus ges kontakt med gården och genomgående entréer. Första bostadsplanet ligger en våning upp från gatan. Lägenheter som vetter mot gården på första bostadsplanet (gårdsplan) har uteplats. Merparten av lägenheterna är genomgående. Ett antal mindre lägenheter är enkelsidiga mot soliga väderstreck. Alla lägenheter, utom på första bostadsplan, har balkong mot gatan och soligt väderstreck. Lägenhetsstorlekarna varierar mellan 2 och 5 rum och kök.

Ena halvan i det östra kvarteret är högre på grund av att en förskola inryms på gårdsplanet. Entrén till förskolan är från gatan i hörnet mot rondellen. Förskolan syns i fasad med annorlunda fönstersättning och material. Gestaltningen präglas av en friare balkongsättning.

Vid fasadgestaltningen eftersträvas en nedbruten skala och detaljrikedom.

Fastigheten Brandstegen 9

Den föreslagna bebyggelsen utgör länken mellan den varierade befintliga bebyggelsen i norr och den nya bebyggelsen i Storängen.

Huskropparna i de tre kvarteren varierar i bredd, längd och höjd, se bilden nedan. Även taklandskapet varierar i form av branta sadeltak och låglutande tak. Fasadernas gestaltning utgörs av dels asymmetrisk fönstersättning, rektangulära och kvadratiska

fönster. Balkongerna är indragna i huskropparna. I gatuplan markeras sockeln och ger varje husvolym sin egen karaktär, i varje kvarter kommer förgårdsmark att skapa ett varierat gaturum.

I de tre kvarteren blandas små och stora lägenheter kring en överbyggd gård med parkeringsgarage. Gårdarna är orienterade mot söder vilket ger goda soliga platser för de boende.



Förslag till bebyggelse längs Förrådsvägen, sett från hörnet Centralvägen, Arkitekthuset Jönköping AB

Gestaltning

Gaturum

Tillkommande bebyggelse inom Brandstegen ska utformas med tydlig markering av gaturummet, kvartersstrukturen ska därmed stärka det rumsliga sammanhanget kring omgivande gator.

Entréer ska riktas mot gata och byggnadernas bottenvåningar utformas varierat helst med ett öppet uttryck med stora fönster och för att rymma lokaler eller service förknippade med bostadsändamål. Genom funktionsblandade och öppna byggnader kan förutsättningar för en livlig och trygg stadsdel under en längre tid av dygnet skapas.

Bostadsbyggnader längs huvudgata ska placeras i fastighetsgräns mot gata. Längs annan gata ska förgårdsmark avgränsas mot gata med hjälp av mur, häck eller på annat sätt.



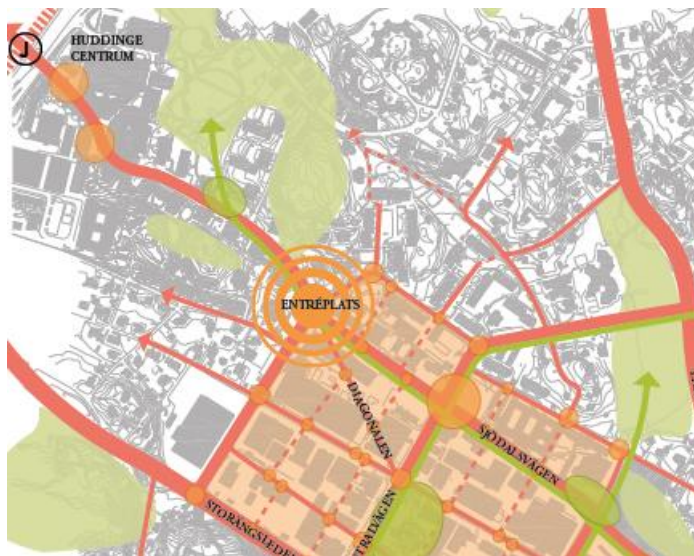
Befintlig bebyggelse längs Förrådsvägen



Bebyggelsen i kvarteret ska förhålla sig mindre strikt mot den mera fritt orienterade befintliga bebyggelsen i norr på bilderna ovan. Här anläggs dels viss förgårdsmark, dels en större variation i byggnadshöjder för att åstadkomma så goda solförhållanden som möjligt. Möjligheter till högre bebyggelse har främst möjliggjorts i möte med gavel inom den befintliga bebyggelsen norr om planområdet - ljusförhållandena påverkas negativt mer marginellt i anslutning till gavel där ju möjligheter till sol finns även från andra väderstreck. Se mer i bilagd solstudie samt under rubriken *Ljusförhållanden och lokalklimat*.

Entréplatsen

Mellan kvarteret Brandstegen och Klockarbacken 7, som angränsar väster om Förrådsvägen, pekar den fördjupade översiktsplanen för Storängen ut en entréplats i korsningen Förrådsvägen och Sjödalsvägen. Som strategisk punkt ska den fungera både orienteringsmässigt, socialt och kommersiellt och inrymma såväl trafik som platser trivsamma att vistas på.



Bilden är hämtad från kvalitetsprogram för Storängen (Huddinge kommun, 2013)

Entréplatsen som ska vara stadsdelens urbana centrum och ha funktion både av torg och park, ska vara påtagligt grön med träd och planteringar. Här ska finnas utrymme

för bänkar, servering, gång-och cykeltrafik etc. Trädplanteringar är viktiga för att ta ner de angränsande husens skala och skapa rumslighet i markplanet - utformningen ska upplevas intim och småskalig trots omgivande stora byggnader, en ambition är att försöka behålla uppväxta träd. I kontrast till planteringarna ska platsen stensättas omsorgsfullt på ett sätt som ytterligare stärker rummet. Omgivande fasader och planteringar i anslutning till platsen ska ges en omsorgsfull belysning.

Gröna ytor ska vara utformade så att de kan infiltrera dagvatten som letts till platsen eller fördröja regnvatten innan det leds vidare till ledningsnätet.

Kulturhistoriska miljöer

Planområdet gränsar till område avgränsat i den reviderade kulturmiljöinventeringen (*Stockholms läns museum rapport 2003:20 i samarbete med Huddinge kommun*) med samlingsnamnet Kommunalvägen. Det kulturhistoriska värdet ligger inte i de befintliga byggnaderna i sig utan i en större sammanhållen miljö.

Närmaste byggnader av kulturhistoriskt värde är de äldre flerbostadshusen norr och nordväst om kvarteret Brandstegen. Dessa är några av kommunens första och håller sig relativt låga och småskaliga samt lågmälda i sitt uttryck, komposition och färgsättning.

Reviderad kulturmiljöutredning

I samband med arbetet med ny översiktsplan, *ÖP 2030*, har en revidering av tidigare kulturmiljöinventering genomförts (*Översyn av kulturmiljöinventering i Huddinge, Stockholms Läns museum, rapport 2013:11*) eftersom behovet av exploatering och förtätning av bebyggelsen i kommunen är stort och för att kunna ta hänsyn till kulturmiljöerna i det arbetet.

Området norr om och nordväst om planområdet omfattas enligt denna förnyade inventering av gul markering som innebär kulturhistoriskt värdefull miljö som tål exploatering/förtätning i viss grad under förutsättning att den görs enligt identifierat mönster och riktlinjer.

I detta planärende är det varken fråga om komplettering eller förtätning eftersom ny bebyggelse kommer att uppföras utom utpekade område.

Kvalitetsprogram

Bebyggelsen ska ges en omsorgsfull gestaltning som bidrar till den urbana miljön. Ett kvalitetsprogram har tagits fram inom ramen för planarbetet för att fastställa de gestaltungsmissiga ambitionerna och beskriva de ansträngningar som avses göras för att skapa ett gott gestaltat boende inom planområdet. Syftet med kvalitetsprogrammet är dels att underlätta samordningen av olika gestaltungsfrågor, dels att utgöra ett underlag vid projektering, bygglov och genomförande över tid. Här beskrivs även gators sektioner och karaktärer samt idéer kring hur åtgärder för fördröjning av dagvatten kan utformas.

Ljuförhållanden och lokalklimat

Solstudier

Det är främst bebyggelsen i den norra delen av planområdet och dess inverkan på befintlig bebyggelse norr och väster ut som studerats, se bilaga. Solens läge vid vår- och höstdagjämning den 21 mars har översiktligt beskrivits nedan.

Vår- och höstdagjämning

Klockan 10 är det mycket lite av den befintliga bebyggelsen som påverkas ljusmässigt av projektet.

Klockan 11 är det något mer av den befintliga bebyggelsen som påverkas. Gavlar som berörs har fönster även i andra väderstreck.

Klockan 12 är det främst gavlar som påverkas av skugga från den nya bebyggelsen.

Klockan 13 påverkas gavlar och delar av långsidan på byggnaden längst österut i befintlig bebyggelse.

Efter klockan 14 berörs allt större delar av ny bebyggelses solskugga.

Sammanfattning

Befintlig bebyggelse kommer enligt studien påverkas ljusmässigt av exploateringen vintertid och i samband med vinter- och vårdagjämning då bebyggelsen dock nås av direkt solljus någon gång under dagen. Inga enskilda uteplatser eller balkonger drabbas.

Sommartid är påverkan enligt solstudien mycket begränsad.

Villkor för lov

Med anledning av beskrivna förutsättningar och förslag ställs villkor för att bygglov får ges i plankartan. Bestämmelsen nedan har under rubriken "Villkor för lov" förts till plankartan.

- Bygglov får medges först efter det att störande verksamheter inom planområdet avvecklats PBL 4 kap 14§.

Att Bygglov inte får ges förrän markens lämplighet för bebyggande i varje byggprojekt har säkerställts genom att markföroreningar har avhjälpats, omfattar dessutom området.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse, offentlig- och kommersiell service

Inom planområdet finns före genomförandet inga bostäder däremot diverse verksamheter med bilservice och billackering, service för vitvaror, kontor, förvaltning, lager etc.

Inom Storängen i övrigt finns flera liknade verksamheter; såsom kemikalie- och ytbehandlingsföretag, kommunal service, bageri och tillverkningsindustri, men även ungdoms- och träningslokal. I maj 2009 fanns 168 företag registrerade i Storängen, (källa UC AB webb select), med ett totalt antal anställda på mellan 900 och 1 900.

Längs Sjödalsvägen in mot centrum finns butiker och olika typer av service. I det närbelägna Huddinge centrum finns apotek, vårdcentral, försäkringskassa, kommunal förvaltning, huvudbibliotek, kyrka, närpolisstation, pendeltågsstation och i anslutning till stationen en bussterminal. I närområdet finns vid tiden för planläggningen fyra förskolor: Albatrossen, Äpplet, Falken och Falkboet samt två grundskolor: Hörningsnässkolan och Ängsnässkolan samt Sjödalsgymnasiet. Efterfrågetrycket på förskole- och grundskoleplatser i området är stort och kommer att öka de närmaste åren.

I centrum finns också ett stort utbud av restauranger, detaljhandel, daglig- och sällanköpsvaror. Däribland två större matvarubutiker, flera klädbutiker, konditorier och torghandel.

Efter planläggning

Cirka 590 lägenheter i blandade storlekar ingår i de bostadsprojekt som planeras för kvarteret.

Med föreslagen exploatering kan verksamheter i direkt anslutning till gata bli möjligt inom planområdet främst längs Sjödalsvägen och Centralvägen - bottenplan utformas längs dessa med förhöjd bottenvåning, i utpekade lägen ställs krav på verksamhet.

Inom planområdets östra del planläggs för förskola med tre avdelningar och mindre förskolgård. Ingång till förskolans tvåvåningslösning planeras i hörnet Sjödalsvägen/Centralvägen.

Genom avtal kan eventuellt LSS-boende komma att inrymmas i bebyggelsen.

Lek och rekreation

Exploateringen tar inte i anspråk områden av värde för natur, rekreation eller friluftsliv. Utformningen av gårdarna ska vara inbjudande och erbjuda skyddade platser med dagsljus och god ljudmiljö. En så kallad fickpark är tänkt på kvartersmark i bebyggelsens östra del.

Förskolgården i planområdets östra del kommer att anläggas cirka 400 m² stor och utformas omsorgsfullt i enlighet med beskrivning i bilaga till exploateringsavtal. Tanken med lekgården är att den ska användas av förskolbarnen under verksamhetstid och av de boende under kvällar och helger och när förskolan i övrigt är stängd.

Ett grönt stråk planeras längs Sjödalsvägen. Sträckan ingår i ett gröonstråk från centrum i väster, genom planområdet för Brandstegen, vidare till Trehörningen i öster. Centralt i Storängen avsätts även mark för park.

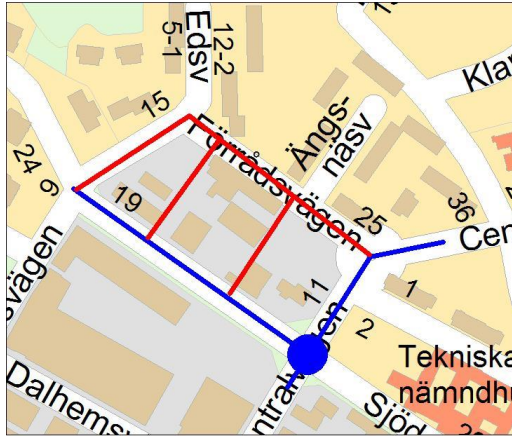
Nordväst om planområdet närmare centrum ligger Sjödalsparken.

På andra sidan Lännavägen finns de vidsträckta naturområdena kring sjön Trehörningen som sträcker sig vidare över Balingsnäs, Balingsta, vidare till Ågesta. På andra sidan Storängsleden finns också naturområdena kring Solgård som ger tillgång till Flemingsbergs våtmarker och Visättra.

Gator och trafik

Gatustruktur

Planområdet nås från Sjödalsvägen, Centralvägen och Förrådsvägen. Förrådsvägen och Centralvägen ansluter till Storängsleden som bland annat leder vidare till Hud-dingevägen. För att öka framkomligheten att ta sig ut på Storängsleden föreslås dessa korsningar att byggas om till till exempel cirkulationsplatser på sikt.



Sjödalsvägen, Förrådsvägen och Centralvägen kommer att byggas om i samband med genomförandet av detta planprojekt och genom kvarteret kommer två nya lokalgator att byggas. Korsningen Sjödalsvägen/Centralvägen byggs om till cirkulationsplats.

Entrétorg

Korsningen Sjödalsvägen och Förrådsvägen byggs om och integreras i det nya torget som ska fungera som entré till Storängen. I korsningen kommer biltrafiken att få anpassa sig till de oskyddade trafikanternas villkor och platsen kommer att utformas som lågfartsområde.

Gång- och cykeltrafik

Sjödalsvägen och Centralvägen kommer att på båda sidor förses med separata gång- och cykelbanor, på Förrådsvägen och den nya lokalgatan blir det separata gångbanor på bägge sidor. Säkra passager kommer att anordnas för passage över gatorna.

Utbyggnaden av gång- och cykelbanor inom denna plan kommer till att börja med ansluta till befintligt gång- och cykelnät utanför planområdet som på sikt kommer att förstärkas i samband med den fortsatta utvecklingen av Storängen.

Kollektivtrafik

Huddinge station med pendeltåg mellan Södertälje och Märsta via Stockholms central och ett antal busslinjer ligger på mellan 600-800 meters gångavstånd. Idag och även i en framtid kommer Storängen att trafikeras av en eller flera busslinjer med anslutning till Huddinge station och avståndet till närmaste hållplats blir då betydligt kortare än 400 meter. Ett hållplatsläge planeras på Centralvägen i anslutning till kvarteret. Enligt förslag till ÖP 2030 för kommunen anses ett avstånd på cirka 1200 meter till spårbunden trafik vara kollektivtrafikhöga och om avståndet är 600 meter eller mindre anses det ge ett minskat bilanvändande till förmån för kollektivtrafikresande.

Biltrafik

Sjödalsvägen och Centralvägen kommer även i fortsättningen att ingå i kommunens huvudvägnät och dimensioneras för en hastighet på 40 km/h. Centralvägen kommer att utformas för busstrafik. Förrådsvägen och den östra nya gatan genom planområdet, blir lokalgator med en hastighet på 30 km/h. I kvalitetsprogrammet finns exempel på de gatusektioner som kommer att användas inom planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

Närheten till Huddinge centrum och kollektivtrafik gör att kommunens gällande planeringsparkeringsnorm kan reduceras, norm att tillämpa i denna plan ska vara;

Flerbostadshus

7+1 / 1000 m² BTA (boende + besökande).

5+1 / 1000 m² BTA (boende + besökande) för lägenheter mindre än 35m²

All boendeparkering ska anordnas på kvartersmark. På omkringliggande gator kommer allmän parkering anordnas på ena sidan av gatan. Av dessa gatuparkeringar kan 50 % inräknas i planområdets P-norm för besökande.

Resterande 50 % av gatans parkering kan användas antingen i normen för eventuella verksamheter i kvarteret eller för framtida exploatering på motsatt sida av gatorna.

Inom planområdet ska cykelparkeringsnormen 25 cpl/1000 m² BTA tillämpas. Cykelparkering ska främst anordnas på kvartersmark. Viss cykelparkering kommer också att anordnas på allmän platsmark.

Sikt

Sikttrianglar som krävs redovisas på plankartan, inom detta område ska fri sikt anordnas inom en höjd på minst 2,5 meter från marknivå.

Störningar och risker

Trafikbuller

Vid planering av nya bostäder gäller riksdagens riktvärden, proposition 1996/97:53, ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter” som antogs av Riksdagen 20 mars 1997. Enligt denna bör följande riktvärden för trafikbuller normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 30 dBA ekvivalentnivå inomhus
- 45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Som huvudregel gäller att följande krav bör uppfyllas genom bebyggelsens placering och utformning samt med hjälp av skyddsåtgärder som bullervallar, trafikomläggningar, tyst asfalt etcetera:

- att den slutliga bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets byggregler uppfylls.
- att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 dB A ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller.
- att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder utformas så att 70 dB A maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls. (*Buller i planeringen, Boverket Allmänna råd 2008:1, s. 32*)

Avstegsfall

När riksdagens riktvärden inte uppfylls, kan i vissa fall avsteg från riktvärdena accepteras. Boverket skriver i sina Allmänna Råd 2008:1 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.”

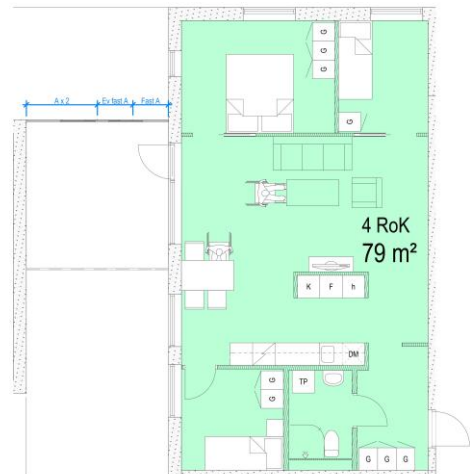
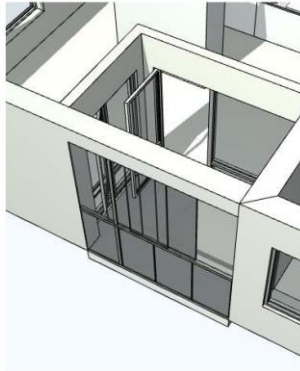
Därutöver skriver Boverket att avsteg kan motiveras vid komplettering av befintlig tät bebyggelse längs kollektivtrafikstråk i större städer med ny tätare bebyggelse, till exempel ordnad kvartersstruktur, längs kollektivtrafikstråk i större städer. Under förutsättning att ovanstående innehålls kan principerna för intresseavvägning övervägas.

Kvarteret Brandstegen ligger på cirka sju minuters promenadavstånd från Huddinge centrum där pendeltåg och flera busslinjer finns. Planen innebär en förtätning med bebyggelse av stadslig karaktär. Därmed bedöms principerna för intresseavvägning kunna övervägas.

Trafikbullersituationen har utretts i separata bullerutredningar i samband med framtagandet av planförslaget. Utredningarna visar att planen med en väl anpassad byggnadsutformning med mer eller mindre slutna kvarter kan byggas med bostäder som har hög ljudkvalitet. På gårdarna beräknas ljudnivån ligga under 50 dBA ekvivalent ljudnivå och även 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats klaras.

Beräkningen i utredningen baserar sig på trafikflöden på en kombination av trafikflöden för 2015 och 2030 för att motsvara det högsta trafikbullret mot samtliga våningar, vid tiden för beräkningen uppgick den tunga trafiken till 10 - 20 %. En stor del av den tunga trafiken kommer emellertid ledas om till andra gator inom Storängen i samband med omvandlingen av området, vilket innebär att Sjödalsvägen och Förrådsvägen avlastas. Efter trafikomläggningen beräknas den tunga trafiken på Sjödalsvägen uppgå till cirka 4 % vilket förbättrar trafikbullersituationen ytterligare för kvarteret Brandstegen.

Planen föreskriver att nya bostäder kan medges där den dygnsekvivalenta ljudnivån vid fasad uppgår till 55–60 dBA under förutsättning att det går att åstadkomma en tyst sida (högst 45 dBA vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad). Lägenheter som utgör en liten del av ett bostadsprojekt kan godkännas där ljudnivån på den tystare sidan ligger mellan 50 och 55 dB(A). Ingen enskild lägenhet får dock ha en ljudnivå som överskrider 55 dB(A) på den tystare sidan. Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.



Illustrationen visar hur bebyggelsen i hörnet Centralvägen/Förrådsvägen kan utformas. På så sätt åstadkoms ljuddämpad sida utanför fönstren för minst hälften av boningsrummen i varje bostad på platsen.

Riskhänsyn

Den föreslagna bebyggelsen inom Brandstegen innebär inte risker för omgivningen förutom att byggnadsskedet innebär risk för buller, damm med mera, sådant som har med själva exploateringen att göra - störningar av övergående karaktär. Det är viktigt att det inför exploateringen görs en plan för hur eventuella olägenheter ska begränsas så mycket som möjligt.

Ingen samlokalisering av bostäder och verksamheter som kräver riskavstånd kommer att göras inom planområdet. De verksamheter som kräver riskavstånd belägna inom planområdet idag kommer omlokaliseras före nybyggnation av bostäder i enlighet med den fördjupade miljöutredning som utförts, (*Miljöutredning – samlokalisering av verksamheter och bostäder i kvarteret Brandstegen och Klockarbacken 7, Huddinge kommun, oktober 2010, Tyréns*).

Samlokalisering med intilliggande industriverksamheter i Storängen

Kompletterande utredning och arbete med att ta fram platsspecifika skyddsavstånd (Tyréns 2012-09-25 och 2013-02-13) har visat att bostäder inom planområdet inte står i konflikt med verksamheter inom övriga Storängen.

En bullerutredning har gjorts (*Miljöutredning, bullerutredning avseende verksamheten Vendic AB... daterad 14 februari 2012, Tyréns*) för Vendic AB som ligger i angränsande kvarter mot Sjödalsvägen sett. Bullerutredningen visade att utan åtgärder innehålls riktvärden för externt industribuller för dag- och kvällstid med avseende på aktiviteter i samband med angöring vid Vendics lastkaj.

De genomförda utredningarna baseras på Boverkets allmänna råd 1995:5 om generella skyddsavstånd för olika verksamheter.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Ny bebyggelse inom programområdet ska anslutas till befintliga vatten- och avloppsledningar.

Dagvatten

Kommunens dagvattenstrategi

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 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.

Gröna tak och andra gröna 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.

Dagvattenutredningar för planområdet har tagits fram som visar hur dagvatten kan fördröjas på kvartersmark före avledning till det allmänna dagvattennätet. De visar vilka flöden man kan förvänta sig från de olika avrinningsområdena inom kvarteret beräknat på ett femårsregn med tio minuters varaktighet.

Gårdarna kommer att anläggas på bjälklag ovan mark med parkeringsplatser för bostäderna ordnade under. Detta medför att ingen perkolation kan ske på fastigheten och all fördröjning av dagvatten måste därför ske i överbyggnader, planteringsytor eller magasin.

Före planläggning omhändertas flödena av befintligt ledningsnät. Med gräs- och planteringsytor efter genomförandet av detaljplanen, visar dagvattenutredningen att cirka 66 % av nederbördsmängderna kan fördröjas innan avledning till dagvattennätet.

Förslag på olika fördröjande åtgärder ges i utredningarna. På gårdarna kan regnskördartunnor ordnas och kar som kan fördröja vatten vid stuprör. Vattnet kan då bli tillgängligt för bevattning och lek på gårdarna och regnskördarkaren kan dessutom planteras och bidrar till en ökad biologisk mångfald. Hårdgjorda ytor anläggs för att leda vatten till nedsänkta planteringar där vattnet blir biologiskt tillgängligt. För att fördröja större mängder vatten kan översvämningssytor behöva ordnas i form av upphöjda planteringsytor. Öppna rännalar fördröjer dagvattnet på dess väg mot planteringsytor och eventuella dagvattenmagasin.

Gröna ytor, tak, planteringar, odlingar och rabatter är inte bara positiva åtgärder ur ett fördröjnings-perspektiv utan fungerar också som ljuddämpare, avkylare och bidrar till ökad biologisk mångfald i stadsmiljön.

Även på gatumark kan åtgärder göras för att fördröja vatten.



Genomsläppligt markmaterial för dagvatten



Dagvattenränna,
Hammarby sjöstad



Regnträdgård, foto:Sweco



Vacker dagvattenränna i sten



Planteringsytor med möjlighet till fördröjning, foto; Urbio



Generösa nedsänkta planteringsbäddar, foto; Urbio

Värme

Södertörns fjärrvärme AB har en befintlig fjärrvärmeledning i Södalsvägen.

Elförsörjning

Närmaste transformatorstation ligger vid Solvägen sydväst om planområdet. Ytterligare station kommer att förläggas inom Klockarbacken 7 nordväst om planområdet, samt så småningom inom kvarteret Aspen 2, öster om planområdet.

Energiförsörjning

Energieffektivitet

Varma utrymmen ska vara energieffektiva. Om värmekälla krävs för bostadens eller lokalens uppvärmning bör fjärrvärme eller annan förnyelsebar energi väljas.

Hälsoaspekter, byggmaterialens miljöbelastning och kvalitetskontroll

Exploatören ska säkerställa en god inomhusmiljö och att materialval och kemikalier som byggs in är bra miljöval och inte riskerar att negativt påverka människors hälsa eller miljön. Företrädesvis sker detta genom certifiering enligt något av de system som finns på marknaden eller genom att eget miljöprogram tillämpas.

Byggprocessen

Byggprocessens miljöbelastning ska minimeras. Exploatören ska till kommunen, i god tid innan byggnadsarbetena påbörjas, redovisa åtgärder för att begränsa negativ miljöpåverkan från byggprocessen, exempelvis transporter och hantering av schakt- och fyllnadsmassor.

Avfallshantering

Sophantering ska ske enligt kommunens avfallsplan och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Närmaste återvinningsstation finns vid Glimmervägen.

Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 bör beaktas i projekteringen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen för kvarteret Brandstegen handläggs med så kallat normalt planförfarande enligt PBL 2010:900. I det normala förfarandet ingår vanligen momenten plansamråd, granskning och antagande enligt figuren nedan. Det är möjligt att före plansamråd upprätta ett program om det finns behov av att tidigt samråda med berörda instanser. I detta planärende har den fördjupade översiktsplanen för Storängen fungerat som program. Den fördjupade översiktsplanen för Storängen (*juni 2009*) har tagits fram därför att kommunen vill visa hur man på lång sikt vill utveckla hela Storängen.

Detaljplanen för Brandstegen har kommit till antagandeskedet.



Tidplan

Beslut om plansamråd i SBN	april 2012
Plansamråd	andra kvartalet 2012
Beslut om granskning SBN	juni 2014
Granskning	tredje kvartalet 2014
Antagande i kommunfullmäktige	nov 2014
Laga kraft*, tidigast	dec 2014
Genomförande	Fr. o. m jan 2015

(*Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft efter ca 4 veckor efter antagandebeslutet.)

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio år och börjar den dag då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 5:11), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark). Ansvaret för anläggande och drift inom kvarterersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/-anläggningar på allmän platsmark. På allmän plats och vid kommunalt huvudmannaskap 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 kvarter-
termark fram till proppskåp i byggnad.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark
fram till första telefonjacket.

Avtal

Kommunfullmäktige godkände 20 juni 2011 ramavtalen mellan kommunen och HB
Myran nr 155 (HSB Bostad AB), Veidekke Bostad AB och Fastighets AB Stockholm
Syd nr 2 (Dagon Förvaltning AB) för respektive exploatörs markområden inom kvar-
teret Brandstegen.

Förnyat ramavtal

Ramavtalen som tecknades mellan kommunen och exploatörerna 2011 löpte ut den 31
december 2013 därför har förslag till nya ramavtal tagits fram och beslutats kring av
kommunstyrelsen i juni 2014.

Exploateringsavtal

I samband med att den nya detaljplanen antas ska exploateringsavtal upprättas som
närmare reglerar kostnads- och genomförandansvar med mera. I exploateringsavtalen
ingår också att överenskomma om markregleringar, däribland mark som ska förvärvas
(inlösas) för allmän plats. Frågan om förskola och eventuellt LSS-boende och förskola
hanteras också i avtalet.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ägoförhållanden

I detaljplanen ingår fastigheterna Brandstegen 2, 3, 5, 7, 8 och 9 samt del av fastighet-
erna Tomtberga 3:39, 3:1, 3:41 och Hörningsnäs 1:1. Kommunen äger fastigheterna
Tomtberga 3:39, 3:1, 3:41, Aspen 2 samt Hörningsnäs 1:1. Aspen 3 ägs av Huga AB.

Brandstegen 2 ägs av Själdalsvägens Fastighets AB, Brandstegen 3 ägs av familjen
Melin och Brandstegen 5 ägs av Alfons Haar Svenska AB. Veidekke Bostad AB före-
träder fastighetsägarna.

Brandstegen 7 och 8 ägs av Sångfågeln 2 Mark AB (HSB Bostad AB).

Brandstegen 9 ägs av Ikano Bostad Brandstegen AB (Ikano Fastigheter).

Fastighetsreglering

Ändrade kvartersgränser i detaljplanen innebär att fastighetsägare behöver förvärva
eller sälja mark för att anpassa fastighetsgränser till de nya kvartersgränserna i detalj-
planen, se nedan.

I detaljplanen är gatumark utlagd som allmän platsmark (allmänt tillgänglig mark).
Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att

förvärva all allmän platsmark . Huddinge kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar när detaljplanen vunnit laga kraft.

Följande fastigheter berörs av dessa förvärv inom planområdet: Brandstegen 2, 3, 5, 7, 8, 9. Hörningsnäs 1:1, Tomtberga 3:1, 3:39 och 3:41, Aspen 2 och 3.

För att få plats med gata, få bättre sikt i gatuhörn eller bättre linjeföring, är delar av följande fastigheter utlagda som *allmän platsmark*, *gata* i detaljplanen och kommer att överföras till kommunens fastigheter Hörningsnäs 1:1, Tomtberga 3:1, 3:39 och 3:41: Brandstegen 2, 3, 5, 7, 8, 9.

Mindre regleringar kommer även att krävas fastighetsägarna emellan.

För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Ledningsrätt

Vattenfall AB och Stockholm Vatten AB har ledningsrätter som belastar fastigheten Brandstegen 9 samt de kommunala fastigheterna Tomtberga 3:1, 3:41, (*akt 0126K-12558*). Ledningsrätter upphävs genom lantmäteriförrättning.

Gemensamhetsanläggningar

Planen ger stöd för inrättande av gemensamhetsanläggningar om sådana skulle behövas.

Servitut

Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan servitut komma att behövas vilket sker genom lantmäteriförrättning.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Inom detaljplanen ansvarar kommunen för ombyggnad av Sjödalsvägen, Centralvägen och Förrådsvägen och nybyggnad av gator genom kvarteret. Finansiering av kostnaden för utbyggnad av gata regleras i kommande exploateringsavtal.

Driftskostnad beräknas till cirka 2 miljoner kronor/år.

Kostnader för fastighetsägarna

Detaljplanen innebär ofta en ökning av värdet på fastigheten. Fastighetsägare kan få en intäkt vid till exempel försäljning av nybildad fastighet eller del av fastighet. Samtidigt kan detaljplanen innebära avgifter och kostnader för bland annat:

- Vatten och avlopp
- Gator
- Markförvärv
- Bygglov och/eller bygganmälan
- Planavgift
- Fastighetsbildning

- El, tele och uppvärmning
- Kostnader för miljöskyddsåtgärder
- Marksanering

Se nedan för närmare beskrivning.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten AB:s VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Normalt debiterar dock Stockholm Vatten AB anläggningsavgiften efter uppmaning om anslutning av fastighetsägaren eller av kommunens miljökontor. Kontakta Stockholm Vatten AB för mer information, telefon 08- 522 120 00.

Gatukostnader

Uttag av kostnader för gata kommer att regleras i exploateringsavtal mellan kommunen och exploatörerna.

Marköverföringar

Mark som enligt den blivande detaljplanen utläggs som allmän plats, inom fastigheterna Brandstegen 2, 3, 5, 7, 8 och 9, överförs till kommunägd fastighet.

Mark som enligt den blivande detaljplanen utläggs som kvartersmark, inom bl.a. den kommunägda fastigheten Tomtberga 3:39, överförs till Brandstegen 2, 3, 5, 7 och 9.

Mindre regleringar kommer även att krävas fastighetsägarna emellan.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ersättning för gatukostnader ingår i exploateringsavtal.

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till säljaren. För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Bygglovavgift

Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa. Kontakta bygglovsavdelningen för mer information, telefon 08-535 300 00.

Planavgift

Ingen planavgift i samband med bygglov ska utgå. Planläggningen har bekostats genom plankostnadsavtal.

Fastighetsbildning

Kostnad för fastighetsbildning beror på tidsåtgången. Kontakta lantmäterimyndigheten för mer information, telefon 08-535 300 00.

Exploatörerna betalar all fastighetsbildning. Fastighetsägare betalar i normalfallet fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark. Bildande av ledningsrätt betalas i normalfallet av ledningsägaren.

El och tele m.m.

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät:

- El, kontakta Vattenfall Eldistribution AB, tel. 020-82 00 00
- Tele, kontakta Telia Sonera AB, tel. 90 200
- Fjärrvärme

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägarna.

Marksanering

Bygglov får medges först efter det att markförorening har avhjälppts, PBL 4 kap, 14 §.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Dagvattenutredning

Fördjupad dagvattenutredning pågår som visar lösningar på hur dagvattnet ska tas om hand i enlighet med Huddinge kommuns dagvattenstrategi.

Bullerutredning

Industribuller

En bullerutredning (*daterad 2012-02-14*) avseende närheten till industriverksamheten Vendic AB har genomförts. Enligt utredningen innehålls riktvärdet för externt industribuller för dag och kvällstid i samband med angöring vid Vendics lastkaj, utan åtgärder.

Detaljerad trafikbullerutredning

Trafikbullersituationen har utretts och visar att planen med en väl anpassad byggnadsutformning med mer eller mindre slutna kvarter kan byggas med bostäder som har hög ljudkvalitet.

Miljöteknisk utredning

Under våren 2012 genomförde WSP en miljöteknisk markundersökning av Brandstegen som visade att det inte förekommer några omfattande markföroreningar inom fastigheten Brandstegen. På Brandstegen 9 antas det dock förekomma en lokal förorening av PAH i mark inom den nordöstra delen. Både i denna undersökning och i tidi-

gare undersökning utförd 2011 påvisades halter av PAH över KM² och MKM. Halterna bedöms som måttliga och förväntas inte överstiga 2xMKM. Vid exploatering av bostäder bedöms därför inte några omfattande saneringsåtgärder behöva utföras på dessa områden.

På fastigheterna Brandstegen 7 och Brandstegen 8 förekommer halter överstigande riktvärden för KM i mark gällande metaller. Endast halterna av zink översteg riktvärdet för MKM.

På plankartan finns bestämmelsen: *Bygglov får inte ges förrän markens lämplighet för bebyggande i varje byggprojekt har säkerställts genom att markföreningar har avhjälpas.* För åtgärder kopplade till detta, se nedan.

Miljöteknik

- I samband med markarbeten behövs kontroll av överskottsmassor avseende föroreningsinnehåll utföras för att säkerställa att eventuellt förorenade massor inte återanvänds inom området utan deponeras eller återanvänds på korrekt sätt.
- Om djupare schaktarbeten genomförs bör hantering av eventuellt förorenat grundvatten utföras på så sätt att ingen spridning och exponering sker i samband med schaktarbetet.
- Avseende de höga halterna av klorerade kolväten på fastigheten Brandstegen 7 har en fördjupad riskbedömning genomförts för att bedöma hur föroreningen kan avhjälpas.
- Före sanering och/eller hantering av massor ska en anmälan om efterbehandlingsåtgärder göras till kommunens miljötillsynsavdelning.

Administrativa frågor

Ansvaret för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Ilga Lanestedt

Planarkitekt

² KM och MKM avser benämningarna känslig markanvändning och mindre känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets rapport 4638. Med KM avses massor lämpliga för ex. bostadsområden. Med MKM avses massor för ex. industriområden och täckning av deponier.