

Planbeskrivning – samrådshandling



Detaljplan för Klockarbacken 10 m.fl.
inom kommundelen Sjödalen, Huddinge
kommun

*Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadsavdelningen, 8 mars 2017*

Innehållsförteckning

Sammanfattning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Behov av miljöbedömning	4
 DETALJPLAN	 5
Planens syfte och huvuddrag	5
 Plandata	 5
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden	5
 Tidigare ställningstaganden	 6
Regionplan	6
Översiktsplan	6
Program för Huddinge centrum	6
Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	7
Planuppdrag och program för detaljplanen	7
 Planens förenlighet med miljöbalken	 7
Behovsbedömning	8
Planen	8
Platsen	8
Påverkan	8
Sammanfattning och motiverat ställningstagande	9
Ekologisk kompensation	9
 Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	 10
Natur	10
Geotekniska förhållanden	11
Hydrologiska förhållanden	12
Bebyggelse	14
Landskapsbild/stadsbild	14
Kulturhistoriska miljöer	14
Fornlämningar	14
Ljusförhållanden och lokalklimat	14
Bostäder, Arbetsplatser, övrig bebyggelse	14
Tillgänglighet till bostadshus	14
Gestaltning	14
Offentlig service	15
Kommersiell service	15
Lek och rekreation	15
Gator och trafik	17
Gång- och cykeltrafik	17
Kollektivtrafik	18
Biltrafik	18
Parkering	19
Angöring och tillgänglighet	19
Varumottagning och hämtning av avfall	19
Drift och gatuunderhåll	20

Störningar och risker	20
Luft, lukt	20
Buller, vibrationer	20
Teknisk försörjning	23
Dagvatten	23
Elförsörjning	27
Energiförsörjning	27
Avfallshantering	27
Räddningstjänst	27

GENOMFÖRANDE..... 27

Organisatoriska frågor	27
Planförfarande	27
Tidplan	28
Genomförandetid	28
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	28
Avtal	28

Fastighetsrättsliga frågor..... 29	29
Fastighetsbildning	29
Ledningsrätt	29
Gemensamhetsanläggningar	29
Servitut	30

Ekonomiska frågor..... 30	30
Kommunalekonomiska konsekvenser	30
Kostnader för fastighetsägaren	30
Vatten och avlopp	30
Gatukostnader	30
Ersättning vid markförvärv/försäljning	30
Bygglovavgift	31
Planavgift	31
Fastighetsbildning	31
El och tele m.m.	31

Tekniska frågor	31
Tekniska utredningar	31

Administrativa frågor	32
------------------------------------	-----------

Sammanfattning

Planområdet omfattar ca 18 hektar och är beläget strax öster om Huddinge centrum. Planen ger möjlighet till förtätning med tre punkthus med ungefär 200 lägenheter på Sjödalsbacken på mark som idag är planlagd som natur.

Planområdet avgränsas i norr av Klockarvägen och i öster av fastigheterna Klockarbacken 1 och Klockarbacken 11. I söder avgränsas området av Klockarbacken 12, Klockarbacken 7 samt Laxen 1 och i väster av Sjödalsbacken. Det norra bostadshuset får möjlighet till förskoleverksamhet med upp till 5 avdelningar och tillhörande utegård. Sjödalsbacken är idag en återvändsgata som föreslås öppnas upp mot Klockarvägen för att möjliggöra smidiga transporter till och från förskolan. Sjödalsbacken föreslås i planen bli en kommunal gata med kommunalt huvudmannaskap. Den nya bebyggelsen kommer ta ett antal parkeringsplatser i anspråk som idag används av boende i Bostadsrättsföreningen Siken och i Huges fastigheter. Dessa kommer ersättas med nya parkeringar. För att tillgodose behovet av parkeringsplatser till de nya bostäderna planeras ett bergrumsgarage att anläggas under Klockarbacken. Planen ger möjlighet till verksamhet med centrumändamål i bottenvåningarna. I samband med planens genomförande kommer åtgärder vidtas för att tillgängliggöra Sjödalsparken.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa möjlighet för fler bostäder och en mer sammanhållen bebyggelse inom Huddinge centrum. Planen möjliggör för ca 200 lägenheter och en förskola i ett centralt och kollektivtrafikhärläge. Planen möjliggör för ca 100 parkeringsplatser i bergrumsgarage under grönområdet. Det intilliggande grönområdet ska tillgängliggöras och bli mer attraktivt genom att få fler och tydligare entréer. Grönområdets skogskaraktär ska bevaras. Planen medger även verksamheter i gatuplan. Sjödalsbacken kommer öppnas mot Klockarvägen för att skapa en tillgänglig trafiksituation.

Behov av miljöbedömning

Det bedöms inte finnas behov av en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Planens genomförande bedöms inte ha betydande miljöpåverkan.

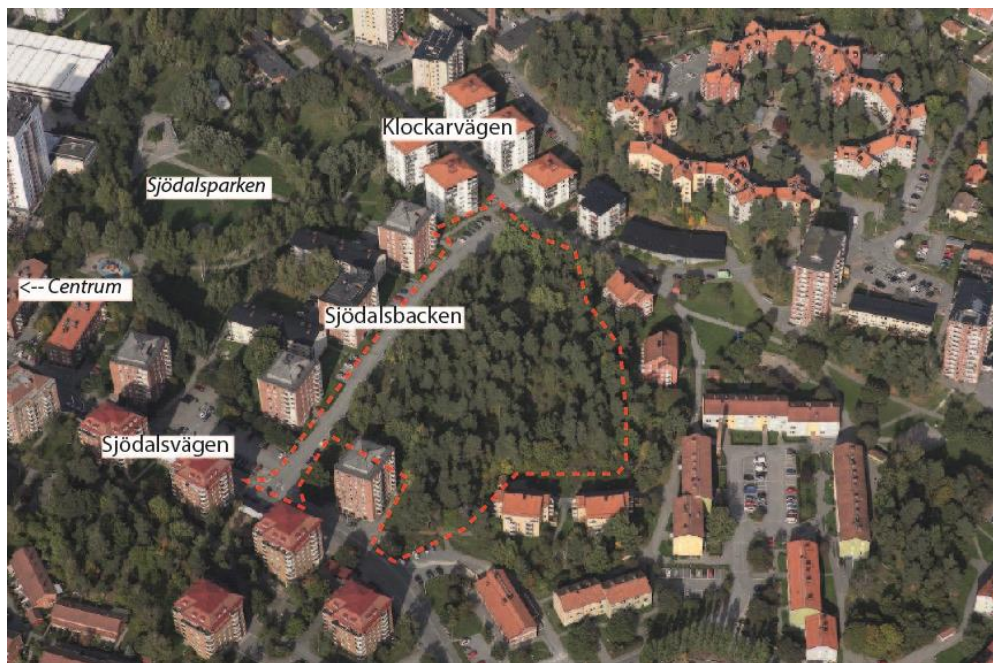
Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att skapa möjlighet för fler bostäder och en mer sammanhållen bebyggelse inom Huddinge centrum. Planen möjliggör för ca 200 lägenheter och en förskola i ett centralt och kollektivtrafikhärläge. Planen möjliggör för ca 100 parkeringsplatser i bergrumsgarage under grönområdet. Det intilliggande grönområdet ska tillgängliggöras och bli mer attraktivt genom att få fler och tydligare entréer. Grönområdets skogskaraktär ska bevaras. Planen medger även verksamheter i gatuplan. Södalsbacken kommer öppnas mot Klockarvägen för att skapa en tillgänglig trafiksituation.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden



Snedbild som visar ungefärligt planområde med röd markering

Området ligger 300 meter öster om Huddinge centrum och 500 meter från tåg- och busstation. Planområdet består av ungefär 18 hektar mark.

Fastigheterna Klockarbacken 10, Mörten 1 och Siken 3 ägs av Huga Fastigheter AB. Huddinge kommun äger fastigheterna Laxen 2, Tomtberga 3:25 och Tomtberga 3:1. Fastigheten Siken 2 ägs av Bostadsrättsföreningen Siken 2. Södalsbacken är en lokalgata som ingår i fastigheterna Mörten 1, Siken 2 och Siken 3 och förvaltas av en gemensamhetsanläggning. Enligt planförsla-

get kommer kommunen att ta över som ägare och bli huvudman för allmän platsmark.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

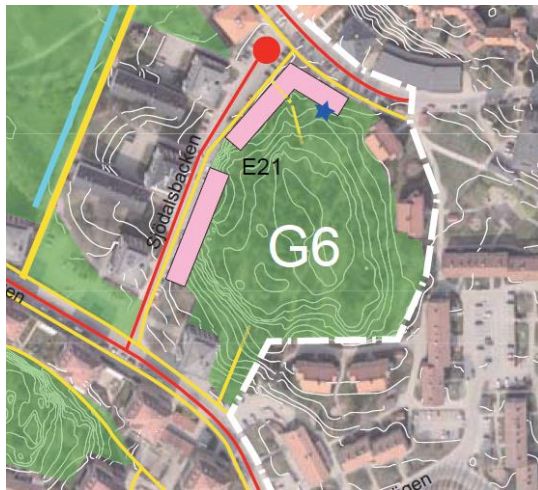
Området är utpekat som regional stadsbygd med utvecklingspotential.

Översiktsplan

Enligt översiktsplanen antagen av kommunfullmäktige i juni 2014 ligger planområdet inom primärt förtätnings- och utbyggnadsområde för Huddinge Centrum. I strukturplanen är planområdet markerat dels som inre stadskärna och exploateringsområde, dels som parkområde. Sjödalsbacken är markerat som befintlig stadsgata.

Program för Huddinge centrum

Området ingår i programmet för Huddinge centrum, vilket godkändes i kommunfullmäktige i juni 2013. Där föreslås bostadsbebyggelse längs med Sjödalsbackens östra sida med en upprustning av naturmarken intill (G6). I programmet är E21 beskrivet som en ny bostadsbebyggelse längs Sjödalsbacken som kommer att betona gaturummet och ge möjlighet att skapa lokaler för förskoleverksamhet. I genomsnitt föreslås sju våningar.



Del av programkarta för Huddinge centrum

Kopplingen upp till Klockarbacken förstärks med hjälp av trappor och stråk i anslutning till eller genom huset. Bebyggelsekaraktären bör vara en modern version av hus i park. Bebyggelsen bör visa stor hänsyn till såväl kuperad parkmiljö som gaturum.

Klockarbackens natur (G6) beskrivs som en liten tätortsnära skogspark. Naturområdet har stor potential som rekreationsområde för närboende och förskolor. Området utvecklas genom att enklare stigar eller spänger anläggs samt att nivåskillnader tas upp med hjälp av trappor där det är nödvändigt.

Gällande detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Klockarbacken 10 mm 0126K-12484 (LK 1995)

I detaljplanen för Klockarbacken 10 mm (0126K-12484) är skogen angiven som naturmark som ska bevaras. Naturmarken är i detaljplanen kvartersmark med bostadsändamål och skyddas genom att bebyggelse inte får uppföras. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Sjödalsbacken 0126K-12455 (LK 1995)

Detaljplanen gäller för Sjödalsparken, bostadsbebyggelsen på västra sidan om Sjödalsbacken och Sjödalsbacken (gatan). Sjödalsbacken är planlagd för parkering och angöring till bostäderna och ska vara tillgänglig för en gemensamhetsanläggning. En mindre del mellan vändplan och Klockarvägen utgörs av parkmark. I södra delen är ett mindre område planlagt för transformatorstation (Es). På vissa mindre delar av planen gäller att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut.

Klockarvägen 0126K-14185 (LK 2005)

Anger aktuellt område som lokalgata med parkering. Detaljplanen har genomförandetid kvar.

Planuppdrag och program för detaljplanen

I samband med att planprogrammet för Huddinge centrum godkändes i kommunstyrelsen den 2 maj 2013 fick samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för området vid Sjödalsbacken enligt programmet. Efter det har Huce som beställde planen meddelat att projektet inte är ekonomiskt hållbart med hänsyn till de krav som ställts på byggnation och projektet. För att projektet ska vara ekonomiskt genomförbart har en högre exploatering prövats genom ett förnyat planuppdrag. Samtidigt har NCC/Bonava övertagit projektet från Huce genom en avsiktsförklaring. Att ge samhällsbyggnadsavdelningen ett förnyat planuppdrag beslutades i kommunstyrelsen den 25 maj 2016.

Planens förenlighet med miljöbalken

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

Det finns inte behov av 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 möjliggöra byggandet av tre punkthus med 14 till 16 våningar utmed Klockarbackens östra sida. Punkthusen beräknas innehålla drygt 200 bostadsrätter och en förskola med fem avdelningar. Förskolan ska till största delen inrymmas i nedre delen i ett av punkthusen. Parkering till bostäderna kommer att anläggas i ett bergrumgarage under Klockarbacken. Planområdet är idag oexploaterat och består av kuperad skogsmark. Skogsmarken används för rekreation av boende runt omkring och av förskolor som utnyttjar den som utflyktsmål. Skogsmarken är utpekad som en viktig park i Huddinge kommuns parkprogram och i programmet för Huddinge Centrum beskrivs det som att området ska tillgängliggöras som en tätortsnära skogspark. Dess vilda karaktär bör bevaras då den erbjuder andra vistelsevärden än den närliggande Sjödalsparken.

De viktigaste miljöfrågorna att belysa är planens påverkan på befintlig natur och rekreation, samt dagvattenpåverkan.

Platsen

Klockarbacken är ett kuperat skogsparti som ligger upphöjt på en kulle. Områdets västra och södra sidor sluttar brant nedåt medan lutningen på dess andra sidor är mjukare. Det finns i området många fina kvaliteter, som till exempel öppna, soliga platser med berghällar. Vegetationen består främst av äldre tallar men även asp, björk, lönn och rönn. Platsen är välbesökt vilket många upptrampade stigar och kojbyggen vittnar om.

Påverkan

Detaljplanens genomförande innebär att skogen och skogskänslan till stor del försvinner. Ytor för rekreation minskar. Andra direkta konsekvenser av en exploatering är en minskning av den bostadsnära naturen i centrala Huddinge. För att minimera påverkan kommer träd sparas så långt det är möjligt.

Skogsparken kommer att utvecklas så att den fortsättningsvis kan användas för närrekreation och som skogspark. Det kan till exempel göras genom att synliggöra entréerna till området, med anläggning av stigar, spänger mm. Avrinning av dagvatten från planområdet kommer att öka. Målsättningen är att dagvatten ska fördröjas inom området och att flödet inte ska öka nämnvärt jämfört med före exploateringen. En dagvattenutredning har genomförts som bland annat redovisar vilka åtgärder som krävs och vilka som är lämpliga för att inte öka dagvattenflödet från planområdet.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Detaljplanen medför framför allt att del av befintlig skogsmark tas i anspråk för bebyggelse, vilket medför att ytor för närrekreation samt bostadsnära naturmark minskar.

Planens målsättning är att minimera påverkan genom att bevara så många befintliga träd som möjligt samt att utveckla skogsparken så att den bevaras enligt parkprogrammets intention. Genom att arbeta med grönytefaktor kan viss kompensation göras för borttagen vegetation. Grönytefaktor som modell är också gynnsam för den dagvattenhantering som behövs för att fördröja flödet från området.

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.

Ekologisk kompensation

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

Kompensationsåtgärder i denna plan är att skogsparken, det vill säga Klockarbacken, utvecklas till en mer lättillgänglig park där bland annat entréer synliggörs. En annan åtgärd är att maximera grönskan på bostadsgårdar, runt huskropparna och på takterrasserna med vegetation som till exempel gynnar bin, fjärilar och andra pollinerare.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Naturvärden, rekreation och friluftsliv

Planområdet utgörs av en upphöjd skogsdunge med blandskog, berghällar och upptrampade stigar. Entréer till grönområdet är otydliga men finns från Klockarvägen och Sjödalsvägen. Höjdskillnaderna är som störst mot Sjödalsbacken där höjdskillnaden som mest uppgår till cirka 7 meter.

Klockarbackens natur har översiktligt inventerats. Området utgörs av en större kulle med ett trädskikt av ett 60-tal mycket gamla tallar och ett välanvänt nät av stigar genomkorsar skogen. Bland träd och buskar återfinns också vårtbjörk, ek, rönn, sälj, oxel, asp, slån, fågelbär, en, hagtorn och hassel. I en stor del av området finns en tät undervegetation med en höjd av cirka 2-3 meter. Undervegetationen består av spontant uppkomna träd och buskar. Många spår visar på att områdets utseende och innehåll härstammar från Huddinges gamla kulturlandskap. Gamla enar och kärlväxterna bockrot och johannesört är exempel på detta.

Områdets naturvärde är vardagligt ur ett biologiskt perspektiv. Dock har det estetiskt värde för att balansera de hårda ytorna av de omkringliggande höga husen. Klockarbacken är även en viktig plats för närboende och förskolegrupper. Det visar inte minst de välanvända stigarna genom området. Större hackspett, talgoxe, blåmes, rödhake, svarthätta och koltrast är fågelarter som återfinns i området.

Konsekvenser av planen

Den ostördhet som idag kan upplevas på platsen kommer inte att finnas kvar i samma utsträckning. Det är också troligt att det med tillgängligheten följer fler människor och ett större slitage på marken. Skogskaraktären kommer att förändras.

I Programmet för Huddinge Centrum, som godkändes 2012 och reviderades 2013, beskrevs syftet med att bevara större delen av Klockarbacken. Den ska bevaras som en skogspark och ska utvecklas. Tanken är att den med försiktighet gallras ut för att skapa ljusinsläpp och trygghet. Trevliga sittplatser skapas på soliga platser. Upptrampade stigar förtydligas genom t ex träspänger. Tillgängligheten ökas genom tydliga entréer från olika håll. Skogsmarken är också utpekad som en viktig park i Huddinge kommuns parkprogram och i programmet för Huddinge Centrum.

Geotekniska förhållanden

Topografi

Området där husen planeras är mycket kuperat och ligger på den västra slänten av en bergshöjd. Markytan varierar mellan ca +37 och ca +27 över nollplanet.

Geologiska förhållanden

Marken består i stort sett uteslutande av berg i dagen eller ytnära berg med ett tunt lager morän ovan berget. I läget för planerad gård till förskolan förekommer dock fyllning för vägen. Fyllningen underlagras till delar av sandig lera med torrskorpekaraktär på ett tunt lager friktionsjord ovanpå berg. I undersökningpunkten vid Sjödalsbackens vändplan har fyllningen en tjocklek av ca 1,5 meter och leran ca 2 meter.

Vid de utförda sonderingarna påträffades inga sprickor eller sprickzoner i berget.

Grundvattenförhållanden

Vid undersökningstillfället installerades ett grundvattenrör.

Vid undersökningstillfället hade grundvattenytan +24,2, vilket innebär ca 2,6 meter under markytan. Vid andra mättillfället var röret torrt, det vill säga grundvattnet låg på en nivå under +23,3. Vatten som fylls på i röret rinner undan fort.

Förslag på grundläggning

Grundläggning av byggnaderna kan utföras på packad sprängbotten. Alternativt kan grundläggningen utföras direkt på plansprängt rensat berg. Normala uppfyllnader kan utföras utan risk för skred eller att skadliga marksättningar uppkommer.

Omgivningspåverkan

Risikanalys med avseende på vibrationer i omgivningen ska upprättas samt besiktning av närliggande byggnader och verksamheter utföras innan vibrationsalstrande arbeten utförs.

Fortsatt projektering

Inför fortsatt projektering ska förutsättningarna för bergrummet och bergschakten för byggnaderna utredas vidare. Bland annat ska berget karteras med avseende på sprickors riktning och stupning. Vidare ska nivån för garaget väljas i samråd med bergsakkunnig.

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 från 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 bottenarna, litet siktdjup och algbloomningar.

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.

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).

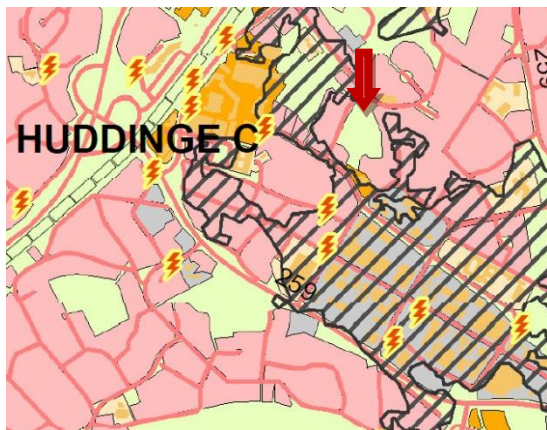
För hela Stockholmsområdet innebär klimatförändringarna torrare somrar och varmare vintrar. Antalet kraftiga skyfall kommer att öka. I Huddinge blir konsekvenserna relativt begränsade men vattennivåerna i våra sjöar kommer sannolikt att höjas, till exempel riskerar Mälaren och Tyresåns sjösystem att

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.

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 Sjödalen, riskerar att drabbas.



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

Området Sjödalsbacken är okomplicerat genom att det ligger högt i förhållande till omgivande mark. Sjödalsbacken har en krönpunkt som avleder ytvatten längs gatan norrut mot Klockarvägen och söder ut mot Sjödalsvägen i söder. Dagvatten kommer att fritt kunna strömma ner mot angörande gata utan risk för översvämning på fastigheten.

Risk för ras och skred föreligger inte.

Bebyggelse

Landskapsbild/stadsbild

Stadsbilden på Sjödalbacken domineras av punkthus och lamellhus från 1950- talet. Förutom en mindre cykelverkstad i Laxen 1 finns ingen kommersiell eller offentlig service i området. Se mer under ”Bostäder, arbetsplatser, övrig bebyggelse”

Kulturhistoriska miljöer

Området bedöms inte innehålla några kulturhistoriska miljöer.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom området.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie har genomförts för att utreda hur den planerade bebyggelsen påverkar omkringliggande bebyggelse.

Bostäder, Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Större delen av planområdet utgörs av Klockarbacken som idag är en obebyggd skogsbacke. Kringliggande bebyggelse domineras av punkthus. I öster finns lägre bebyggelse (4 våningar) i puts från 50-talet. Bebyggelsen längs Sjödalbacken består av punkthus (8-9 våningar) i rödbrunt tegel och ömsom lamellhus (4-5 våningar) i ljus puts. Även dessa hus är byggda på 1950-talet. I delen närmast Klockarvägen står punkthus (5-8 våningar) i ljus puts från 00-talet.

Tillgänglighet till bostadshus

Bebyggelsen och den yttre miljön i området ska anpassas för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga eller andra funktionsnedsättningar.

Gestaltning

Bostadsbebyggelsen som planen möjliggör är fördelad på tre punkthus med varierad höjd. Husen får byggas med mellan 13 och 15 våningar. Planen möjliggör att bebyggelsen bildar en trappliknande komposition längs Sjödalbacken med en tydlig front mot Sjödalsparken. Byggnaderna kommer att vara väl synliga i Huddinges centrums stadsbild, inte minst från Sjödalsparken. Det exponerade läget ställer höga gestaltningskrav. Gavlarna ska vara av trä eller träimitation och långsidorna i tegel.

Balkonger hänvisas till husens kortsidor och får vara maximalt 1,8 meter djupa och glasas in till 50 % för att inte bli för dominerande i stads- och gatu-

bild. Mellanrummet som utgör utsikter mellan husen hålls strama varför grunda balkonger om högst 0,5 meter djupa tillåts och inte får glisas in.

Bostadsgård

Det är utrymmet mellan det mellersta och det södra huset som utgörs av bostadsgård. Marken är här kuperad vilket gör det svårt att skapa användningsbara gårdsytor. Det är viktigt att bostadsgården får en tydlig avgränsning emot omkringliggande naturmark för att undvika att naturområdet ska upplevas som privatiserat.

Offentlig service

Förskolan får kapacitet för fem avdelningar (100 barn) och blir placerad i den norra byggnadens tre nedersta våningar. Förskolan är 1000 m² BTA (bruttoarea) stor med tillhörande förskolegård som är ca 2000 m² (20 m²/barn). Det bedöms finnas goda möjligheter att utforma förskolegården med varierande miljöer och lekmöjligheter. Närheten till parker och lektytor som kan användas som ett komplement för utevistelse är mycket god. Förskolan ligger i direkt anslutning till skogsparken och utöver det finns närhet till Sjödalsparken och Rådhusparken.

Kommersiell service

Området ligger ca 300 meter från Huddinge centrum där det finns tillgång till kommersiell service i form av detaljhandel, livsmedelshandel och annan service. Planen möjliggör även för lokaler för centrumändamål i bottenvåningarna.

Lek och rekreation

Skogsparkens utformning kommer att studeras närmare efter samrådet. Centralt i arbetet med utformningen av platsen är att bevara naturkaraktären och förtydliga entréer in till skogsparken. Ingrepp bör således göras med försiktighet och i samklang med platsens rådande karaktär. Parken bör även fortsättningsvis ha funktionen av ett bostadsnära, rekreativt grönområde för närboende och besökande i området. Befintlig entré från gång- och cykelvägen längs med Klockarvägen flyttas något österut, samtidigt tillkommer en ny entré med trappor från Sjödalsbacken.

Åtgärder kan göras på utvalda platser vars attraktiva egenskaper lyfts fram och förstärks. Exempel på åtgärder är placering av bänkar i soliga lägen, belysning för att öka trygghetskänslan och användandet av platsen, naturlekplats, röjning av sly för att göra platsen ljusare och mer lättframkomlig samt att förstärkning och utveckling av nya och befintliga stigar på platsen.



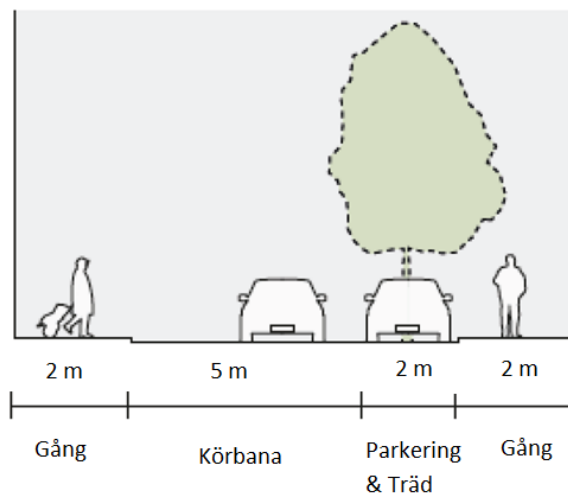
Inspirationsbild, Skogspark i Årsta (SWEKO)

Gator och trafik

I dagsläget ansluter Sjödalsbacken till Sjödalsvägen i söder och i norra delen finns en kombinerad parkeringsplats och vändplan. Sjödalsvägen ansluter till Huddinge centrum västerut och till Storängen österut. Gatustrukturen kring centrum präglas av återvändsgator, vilket både Sjödalsvägen i söder och Sjödalsbacken inom planområdet utgör. Sjödalsbacken och de anslutande gatorna är lokalgator som är relativt lågt trafikerade, särskilt Sjödalsbacken.

Sjödalsbacken förvaltas av en gemensamhetsanläggning mellan fastigheterna Siken 2, Mörten 1 och Mörten 3. Denna plan avser att reglera Sjödalsbacken som allmän platsmark och kommunen kommer då ta över ägandet samt driften av gatan. En två meter bred gångbana är beläget längs västra sidan, körbanan är cirka 4,5 meter bred och längs östra sidan finns ytor för parkering.

För att på ett bättre sätt koppla ihop Huddinges centrala delar avser denna plan till att Sjödalsbacken öppnas upp mot Klockarvägen i norr. På det sättet ökar framkomligheten till och från området och det möjliggör goda förutsättningar för avfallshantering samt lastning och lossning inom området. I och med denna plan kommer Sjödalsbacken bli av mer stadsliknande karaktär i jämförelse med idag. Körbanan planeras till fem meter bred och längs gatans östra sida ska yta för kantstensparkering och trädplantering finnas. Gångbanor ska anläggas på båda sidor om vägen.



Typsektion för gatan.

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger inom gångavstånd från Huddinge centrum cirka 300 meter väster om Sjödalsbacken. Från Sjödalsbacken kan gående ta sig västerut mot Sjödalsparken och vidare mot Huddinge Centrum via ett flertal kopplingar på Mörten 1, Mörten 3 och Siken 2. Vägen över Mörten 1 fungerar som infart

för boende samtidigt som den nyttjas av gångtrafikanter som tar sig mellan Sjödalsparken och de östra delarna av Klockarvägen. Denna koppling har identifierats som viktig för gångtrafikanter.

På Klockarvägen norr om planområdet och Sjödalsvägen söder om planområdet går lokala cykelstråk där gång- och cykeltrafiken är kombinerad.

Det finns ett behov av förbättring av gångnätet inom planområdet. Gångbanor ska anläggas på båda sidor om Sjödalsbacken som ska ansluta till gång- och cykelbanor vid Sjödalsvägen och Klockarvägen. Dessutom planeras för ett upphöjt övergångsställe vid Sjödalsbackens norra del för att möjliggöra god säkerhet för gående och cyklister som ska passera vägen. Trafiksäkerheten är av extra betydelse här eftersom korsningen ligger i anslutning till den planerade förskolan.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 500 meter öster om Huddinge station och är därför inom ett stationsnära läge. Vid Huddinge station finns pendeltågstation samt ett flertal busslinjer. Cirka 200 meter sydost om planområdet finns närmaste busshållplats vid Förrådsvägen.

Biltrafik

Sjödalsbacken nås i dagsläget med bil söderifrån från Sjödalsvägen. Den norra kopplingen till Klockarvägen är stängd för biltrafik. Sjödalsbacken har hastighetsbegränsningen 30 km/timme.

Sjödalsvägen kommer även i fortsättningen att klassas som lokalgata och dimensioneras för en hastighet på 30 km/timme. I detaljplanen föreslås att öppna upp Sjödalsbacken mot Klockarvägen vilket gör att infart till området även kan ske norrifrån.

Trafikutredning – Effekten av öppnandet av Sjödalsbacken (WSP, 2017) har utretts där prognoser gjorts för vilka trafikflöden som kommer att passera Sjödalsbacken vid 2030. Utredningen visar att årsmedeldygnstrafiken på Sjödalsbacken som är öppen mot Klockarvägen blir ungefär 1200 fordon per dygn, motsvarande cirka 50 fordon per timme. Detta kan jämföras med dagens årsmedeldygnstrafik på cirka 210 fordon per dygn. Den förväntade trafikökningen beror dels på nyexploateringen av bostäder och förskola vid planområdet, men också på de bostadsområden i Storängen som byggs och planeras idag. Om kopplingen Sjödalsbacken – Klockarvägen förblir stängd beräknas årsmedeldygnstrafiken till drygt 400 fordon per dygn år 2030.

Parkering

Enligt kommunens parkeringsprogram ska bilparkering för boende och arbetande ske på kvartersmark. I zon A ska bilparkering på kommunens gatumark prioriteras för besökare, angöring/leveranser och för funktionsnedsatta. Antal parkeringsplatser för bil och cykel beräknas enligt parkeringsnormen för zon A i Parkeringsprogrammet 2016. Kommunen erbjuder en reduktion på antalet parkeringsplatser för bil med upp till 30 % om exploatören förbinder sig att genomföra ett flertal mobility-management-åtgärder.

För att ändå kunna tillgodose behovet av parkeringar planerar byggherren för ett parkeringsgarage i ett bergrum under Klockarbacken. Garaget kommer ha ca 100 parkeringsplatser och ett mindre antal cykelplatser. Det kommer att få en in- och utfart ifrån Själdalsbacken som ligger i direkt anslutning till det södra huset. För att kunna bygga garaget kommer noggrannare utredningar att behöva genomföras om geotekniska och hydrogeologiska förhållanden i marken.

I dagsläget parkerar boende i fastigheterna Mörten 1 och 3 samt Siken 2 på Själdalsbacken, men i och med att kommunen tar över ägandet av gatan med denna plan kommer boendeparkering längs gatan inte längre vara möjlig. Vid genomförandet av planen kommer totalt 34 befintliga parkeringsplatser längs Själdalsbacken och Klockarvägen tas i anspråk, varav 15 är avsedda för besökare. Befintliga parkeringsplatser för både boende och besökare ska ersättas i denna plan.

Besöksparkering kan till viss del ordnas på gatumark längs Själdalsbacken. Resterande besöksparkeringar samt parkeringar för boende och förskola ska ordnas på kvartersmark. Parkering på kvartersmark ska ordnas i bergrumsgarage under del av skogsparken öster om Själdalsbacken.

Angöring och tillgänglighet

Angöring för besökare till både befintliga och planerade bostäder ska i första hand ske längs Själdalsbacken där kantstensparkering anläggs i gatan. Vid Själdalsbackens norra del samt längs Klockarvägen kan angöring ske till förskolan.

Gatan ska utformas så att samtliga bostadsentréer nås via Själdalsbacken på ett tillgängligt sätt.

Varumottagning och hämtning av avfall

Varumottagning och hämtning av avfall till förskola och lokaler ska ske från Själdalsbacken. För förskolan ordnas en lastficka på gatumark som ska vara tillgänglig för varumottagning och hämtning av avfall under dagtid. Liknande

lastfickor ordnas på lämpliga ställen längs gatan för att möjliggöra hämtning av avfall vid bostadshusen. Exploatören ansvarar för att avfallshanteringen är godkänd av SRV.

Drift och gatuunderhåll

Då kommunen tar över ägandet av Sjödalsbacken vid genomförandet av denna plan kommer kommunen att ansvara för drift och underhåll av vägen.

Störningar och risker

Luft, lukt

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap. 3 §. Miljökvalitetsnormer för utomhusluft gäller för olika föroreningar i utomhusluften. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, kväveoxider, partiklar (PM 10 och PM 2,5) kolmonoxid, bensen, ozon, arsenik, kadmium, nickel och benso (a) pyren.

Miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inte inom detaljplanen.

Buller, vibrationer

Den 1 juni 2015 trädde den nya förordningen om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft. Förordningen avser bostäder där detaljplanearbetet påbörjats (i samband med planbesked) efter den 2 januari 2015.

I korthet innebär förordningen att följande riktvärden gäller:

	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, $L_{pAeq,T}$ [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, $L_{pAFmax,T}$ [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas - Dock om bostaden < 35 m ²	55 ^{a)} 60 ^{a)}	-
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ^{b)}
Högsta ljudnivå vid fasad på en luddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)
a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot luddämpad sida, vid ombyggnad (PBL kap. 9, §2, 1 st.3) räcker ett bostadsrum. b) Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Buller från spårtrafik och vägar bör inte överskrida nedanstående nivåer:

- 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad.
- 50 dBA ekvivalent ljudnivå samt 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden.

- För en bostad om högst 35 kvadratmeter gäller i stället att bullret inte bör överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnadens fasad.

Om den ekvivalenta ljudnivån ändå överskrider 55 dBA vid fasad bör:

- minst hälften av bostadsrummen i en bostad vara vända mot en sida där 55 dBA ekvivalent ljudnivå inte överskrids vid fasaden
- minst hälften av bostadsrummen vara vända mot en sida där 70 dBA maximal ljudnivå inte överskrids mellan kl. 22.00 och 06.00 vid fasaden.

Om den maximala ljudnivån ändå överskrider 70 dBA vid uteplats bör:

- nivån inte överskridas med mer än 10 dBA maximal ljudnivå fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.

För skolor/förskolor tillämpas Naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden:

- 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad

Utomhusriktvärdet gäller för frifältsvärde utanför fönster och fasad samt för uteplatser lekplatser och balkonger vid permanentbostäder och undervisningslokaler.

Bullerutredningen

Ramböll Akustik har fått i uppdrag av Bonava att utreda trafikbullersituationen vid föreslagen exploatering Sjödalsbacken i Huddinge kommun. Denna rapport avser trafikbullerberäkningar för väg och järnväg.

Ekvivalent och maximal ljudnivå från vägtrafikbuller har beräknats enligt Nordisk beräkningsmodell, rev 1996, i datorprogrammet SoundPLAN 7.3.

Enligt utredningen finns goda förutsättningar för bostäder med avseende på trafikbuller. Samtliga föreslagna byggnader får klar majoritet av fasader under riktvärdena för trafikbuller. Fasader mot öst får överskridanden med 1 dB-enhet för trafikbuller, där dominerande källa är den ev. nya järnvägen.

Indata

Vätrafik 2030

Väg	ÅDT	Hast	Andeltung trafik
Sjödalsbacken	1170	30	10%
Klockarvägen	450	30	10%
Lagmansvägen/Tingsvägen	810	30	10%
Sjödalsvägen	980	30	10%

RV259			
RV226-Förrådsvägen För- rådsvägen - Lännavägen	9430	50	10%
	8440	50	10%
Förrådsvägen	1600	50	10%
Kommunalvägen	920	40	10%
Centralvägen	730	50	10%

Hämtad från Trafikutredning Södalsbacken 2016-11-24.pdf, WSP, 2016-11-24

Järnvägstrafik 2030

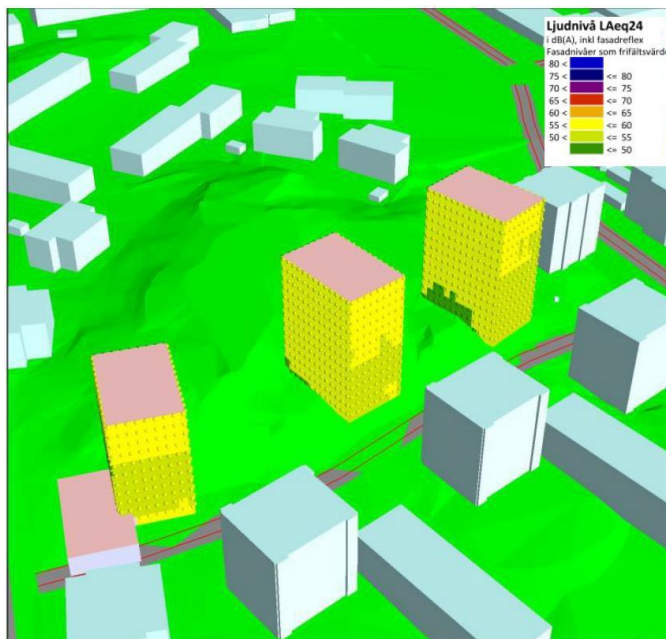
Tågtyp	Antal tåg	Tåglängd	Hastighet
Pendeltåg X-60	324	212	130 km/h
Godståg	80	750	140 km/h
X2000	118	116	200 km/h
Passagerartåg	198	208	160 km/h
Godståg diesel	2	70	140 km/h

Hämtad från "Förstudie Stockholm – Järna" Trv Dnr 2011/9641

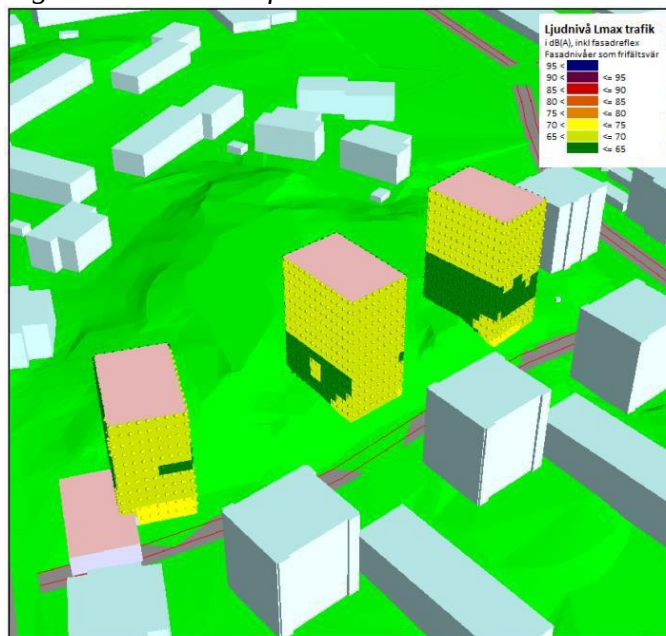
Resultat

Förutsättningar att anlägga bostäder finns i området, byggnaderna uppfyller riktvärden för trafikbuller. Fasadnivåer blir som högst Leq 56 dBA på kortsidor mot söder för våningar som inte skärmas mot järnvägen från framförliggande byggnader. Resterande tre fasader får under 55 dBA, detta gäller för samtliga tre byggnader. Maximalbullernivåer på fasad blir som högst 70 dBA. Stora områden finns i markplan med maximalnivåer under 70 dBA där uteplats kan anläggas.

Fasadnivåer



Figur 3 Ekvivalenta fasadnivåer mot söder



Figur X maximala fasadnivåer mot söder

Teknisk försörjning

Dagvatten

MarkTema AB (2016-11-17) har utrett möjligheten för en god dagvattenhantering inom området, samt gett ett förslag på en utformning av dagvattensystemet som uppfyller Huddinge kommuns dagvattenstrategi. Enligt Kommu-

nens dagvattenstrategi ska dagvattenhanteringen vara hållbar, vilket innebär att ge en långsiktig miljöförbättring för recipienten, alltså sjön Trehörningen. Målsättningen är generellt att fastighetsägaren själv ska vidta åtgärder för att återföra en så stor regnvattenmängd inom fastigheten som förutsättningen möjliggör, samt att inte föroreningsmängden ska öka. Dagvattenavledningen från området bör inte öka efter byggnationen.

Omhändertagande av dagvatten inom fastigheten ska spegla den situation som förelåg innan utbyggnad, det vill säga dagvattnet ska tas omhand och återledas till marken inom samma yta som tidigare.

Det kan ske naturligt genom infiltration i öppna ytor som grönytor, plantering, träd och grusytor. Där det inte är genomförbart helt ut kan lösningen bli en kombination av infiltrationsytor och olika typer av underjordiska perkulationsanläggningar där vatten får möjlighet att spridas till underliggande marklager. Garage under hus bör anläggas utan avlopp för att förhindra att föroreningar spolats ut med snö- och regnvatten från bilarna.

Befintlig dagvattenhantering

Marken inom området består av skogsmark med stort inslag av berg i dagen. Marken sluttar väster ut mot Sjödalsbacken. Med hänsyn till att en stor del av marken består av berg i dagen och att området är kuperat med skarpa lutningar är ytvavrinningsförloppet snabbt. Det innebär att avrinningsförloppet före och efter utbyggnad förändras i mindre grad än om marken varit flack och med genomsläppligt ytmaterial. Ytvattnet infiltreras sannolikt till stor del i randzonen mellan berget och gatan där del av jorden bedöms bestå av lera och friktionsmaterial. Gatan faller på halva sträckan söder ut mot Sjödalsvägen, på den andra delen faller gatan norrut mot Klockarvägen, vilket betyder att överskottsvatten som inte marken kan ta emot genom infiltration kommer att transporteras i gatans sidoyta ner mot respektive anslutande gata.

Flödesberäkning

Beräkningen som är gjord för planområdet bygger på vedertagna avrinningskoefficienter (StormTac), som varierar mellan 0.4-0.9 beroende på aktuell ytas egenskaper. Ju bättre en ytas förmåga att leda ner ytvatten desto lägre avrinningskoefficient tillämpas. Tre olika typregn med återkomsttid på 2, 5, och 10 år har tillämpats för beräkning av regnintensitet. Klimatfaktor på 1,25 är inräknad. Av beräkningen framgår att flödet totalt kommer att ha en variation mellan 57 - 97 l/s beroende på vilket typregn som tillämpas. Motsvarande flödesvariation från befintligt område beräknas till 37-63 l/s. Det innebär ett ökat flöde efter utbyggnad på ca 36%. Skälet till den relativt lilla flödesskillnaden beror på naturmarkens egenskaper vilket ger en högre avrinningskoefficient än motsvarande flack mark med öppet ytskikt.

Ska flödesavledning från området fullt ut neutraliseras så att inget förändrat utflöde sker efter utbyggnad behövs magasinering motsvarande en effektiv volym av 30m³ vid ett 5-årsregn. Angiven nödvändig magasinvolym kan eventuellt minskas om kringliggande jord medger perkolation. Detaljerade flödesreducerande lösningar har inte föreslagits i utredningen men behöver studeras innan genomförandet av planen.

Nedan anges ett antal metoder för på ett bra sätt att ta hand om och återföra dagvatten inom fastigheten.

- Anläggande av gröna tak
- Avledning av takvatten till gröna ytor och fördröjning/perkolationsmagasin.
- Avvattning av tak och övriga hårdgjorda ytor till Raingarden (regnträdgårdar), vilket innebär försänkta gröna ytor dit vatten leds och ger en fördröjande effekt samt tillförande avvatten till planteringsytor.
- Användande av öppna beläggningar på gator och entréer.

- Avledning av ytvatten från gator till krosszoner längs vägkanten.



Exempel på avledning av stuprör till grönyta.

Beräknad föroreningsmängd före och efter utbyggnad

Vid beräkningar av dagvattnets föroreningsinnehåll har schablonhalter för aktuella markanvändningar använts. Föroreningsberäkningar har utförts för tre fall. För samtliga tre fallen avses föroreningshalter i dagvattnet i den punkt där dagvattnet lämnar planområdet.

Resultat

Beräknade årsmedelhalter har jämförts med Riktvärdesgruppens ”Förslag till Riktvärden för dagvattenutsläpp, 2009”, nivå 2M som avser ett utsläpp i delavrinningsområde uppströms utsläppspunkt i recipient. M tillämpas i detta fall då recipienten bedöms som känslig. Av beräkningarna framgår att mindre ökning av kväve och koppar kommer att ske om inte planen utförs med LOD. Om planen genomförs med LOD som föreslagits kommer inte föroreningsmängden överstiga riktvärden i MKN nivå 2M.

Konsekvenser vid extrem nederbörd

Området Sjödalsbacken ligger högt i förhållande till omgivande mark. Dagvatten kommer att fritt kunna strömma ner mot angörande gata utan risk för översvämning på fastigheten. Sjödalsbacken har en krönpunkt som avleder ytvatten längs gatan norrut mot Klockarvägen och söder ut mot Sjödalsvägen i söder. Gatans fall är kraftigt vilket innebär minimal risk för översvämning på delen längs plangränsen.

Konsekvenser för recipienten

Om dagvattenhanteringen utformas enligt rekommendationen i utredningen kommer recipienten Trehörningen inte påverkas negativt efter genomförd byggnation. Åtgärderna som krävs är relativt små beroende på att bebyggelsen upptar en liten yta i förhållande till hela planområdet.

Allmän platsmark

Trädplantering i skelettjord planeras till Sjödalsbackens östra sida. Dagvatten från gatemark ska ledas till träden där vattnet fördröjs i skelettjorden innan det leds vidare ut på Stockholm Vattens dagvattennät. I dagsläget sker ingen fördröjning av dagvatten från Sjödalsbacken vilket gör att planen medför en förbättring ur dagvattensynpunkt.

Elförsörjning

För att befintlig byggrätt för transformatorstation inom fastigheten Laxen 1 i gällande plan bättre ska stämma överens med faktiskt placering för transformatorstation ingår den i planförslaget.

Energiförsörjning

Bebyggelsen kommer anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

Vart och ett av husen kommer att ha soprum för hushållssopor som nås via separata entréer från gatan. Trottoaren anpassas för hämtning med hjälp av ramper. Sopbilar stannar på tidsreglerad uppställningsplats framför respektive hus. Förskolan får ett separat soprum som nås på den norra sidan av det norra huset.

Räddningstjänst

Nya byggnader står dikt an Sjödalsbacken, vilket betyder att brandförsvaret kan använda gatan för uppställningsplats av räddningsfordon. Ett uppöppnande av gatan medför att räddningstjänst också kan nå befintliga och föreslagna byggnader norrifrån via Klockarvägen. Byggnaderna utryms via TR2-trapphus (sluten brandcell).

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med utökat planförfarande enligt 5 kap. 7§, PBL 2010:900 (SFS 2014:900) i dess lydelse efter januari 2015. Förslaget stämmer överens

med kommunens översiktsplan men anses vara av betydande intresse för allmänheten eftersom bebyggelsen kommer bli ett påtagligt intryck i stadsbilden samt att det tar naturmark i anspråk för bostadsbebyggelse.

Tidplan

Samråd	maj - juni 2017
Samrådsmöte	1 juni 2017
Granskning	kvartal 4 2017
Antagande	kvartal 1 2018

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från dagen detaljplanen vinner laga kraft. Under genomförandetiden ska fastighetsägare och berörda kunna utgå från att deras rättigheter enligt planen inte ändras. De rättigheter i form av angiven markanvändning, byggrätter med mera som detaljplanen ger upphov till är gällande tills detaljplanen upphävs eller ändras.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmän platsmark (gatumark och naturmark) och ansvarar därmed för drift och underhåll.

Fastighetsägaren är ansvarig för anläggningar och byggande inom kvartersmark samt för teknisk försörjning.

Stockholm Vatten och Avfall AB är huvudman för vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar på allmän platsmark. Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar därmed för att ovanstående anläggningar byggs ut och ansvarar för drift och underhåll. Huddinge kommun ansvarar för dagvattenbrunnar och serviceledningar från brunnarna till Stockholm Vatten och Avfalls huvudledningar på allmän platsmark.

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

Vattenfall ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till anslutningspunkt. Vattenfall ansvarar även för samtliga nätstationer.

Avtal

Plankostnadsavtal har upprättats mellan kommunen och Bonava Sverige AB för att reglera kostnaderna för att ta fram detaljplanen.

Ramavtal mellan kommunen, Huga Fastigheter AB och Bonava Sverige AB gällande utvecklingen av bostäder och förskola vid Sjödalsbacken på fastig-

heterna Klockarbacken 10 m fl godkändes 13 juni 2016 av kommunfullmäktige.

Exploateringsavtal ska tecknas senast i samband med att detaljplanen antas av kommunen och är villkorat utav att detaljplanen vinner laga kraft. Avtalet kommer i detalj reglera ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och exploatören gällande genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Genom avstyckning från Klockarbacken 10 bildas två nya fastigheter för bostäder, respektive bostäder och förskola. Parkeringsgaraget ämnas bli en 3D-fastighet alternativt ett 3D-utrymme. Till kvartersmarken för bostäder och förskola regleras även del av fastigheterna Mörten 1, Siken 2 och Siken 3 över till den nya avstyckade fastigheten.

Del av fastigheterna Mörten 1, Siken 2 och Siken 3 som utgör Själdalsbacken regleras till någon av kommunens s.k. gatufastigheter (allmän platsmark, gatumark).

Del av fastigheten Laxen 2 regleras till någon av kommunens s.k. gatufastigheter för att bredda gatan (allmän platsmark, gatumark).

För naturmarken, regleras del av fastigheten Klockarbacken 10 över till någon av kommunens s.k. gatufastigheter (allmän platsmark, naturmark).

Fastighetsbildningen enligt ovan, ska vara genomförd innan bygglov medges.

Ledningsrätt

Det finns befintliga ledningsrätter som innehas av ledningshavarna, Vattenfall AB, Telia AB och Stockholm Vatten och Avfall AB, vilka belastar , Laxen 2, Tomtberga 3:25, Mörten 1, Siken 2 och Siken 3 (0126K-12574.1, 0126K-13880.1, 0126K-13575.1, 0126K-13575.2, 0126K-13575.3). Ledningsrätten förblir den samma som i dagsläget. Inga nya ledningsrätter planeras.

Gemensamhetsanläggningar

Inom planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning för väg, Siken ga:1. Fastigheterna Mörten 1, Siken 2 och Siken 3 är delägare i anläggningen och upplåter markområde för den gemensamma vägen (Själdalsbacken). Genom detaljplanen blir Själdalsbacken allmän platsmark, och kommunen tar över huvudmannaskapet för gatan. Siken ga:1 upphävs och gatan blir kommunal lokalgata.

Servitut

Fastigheten Klockarbacken 10 belastas av ett officialservitut för gång- och cykelväg (0126K-12513.1) längs med fastighetens norra gräns.

Fastigheten Siken 1 belastas av ett officialservitut för väg till förmån för Laxen 2 (0126K-15063.1). När planen genomförs kommer Laxen 2 att ha direkt utfart mot allmän väg och servitutet kan komma att avregistreras.

Det finns ett flertal avtalsservitut som belastar fastigheterna inom planområdet och i vilken utsträckning de påverkas av detaljplanen ska utredas.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får kostnader för den mark som löses in för gatumarken, Sjödalsbacken, respektive naturmarken, del av fastigheten Klockarbacken 10.

Kommunen ansvarar för ombyggnad av Sjödalsbacken för att ansluta till Klockarvägen i norr och gångvägar till naturområdet. Kommunen ansvarar även för upprustning av naturmarken. Drift och underhåll av gatan, Sjödalsbacken, och naturmarken inom detaljplanen bekostar kommunen.

Kostnader för fastighetsägaren

Fastighetsägaren bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken. Fastighetsägaren får vidare utgifter för markförvärv samt nödvändig fastighetsbildning, plankostnader enligt plankostnadsavtalet och bygglov. Fastighetsägaren får kostnader för omläggning av ledningar samt anslutningsavgifter för VA, fjärrvärme, el, tele, bredband med mera.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten och Avfall AB:s VA-taxa.

Gatukostnader

Uttag av gatukostnader kommer att regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Kommunen övertar (löser in) mark som är utlagd som allmän platsmark i detaljplanen d.v.s. gatumarken för Sjödalsbacken samt naturmarken. Kvartersmarken för bostäder och förskola ska överlåtas till exploatören.

Övertagandet av marken sker när detaljplanen har vunnit laga kraft och ska genomföras. För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat, har fastighetsägarna rätt att söka bygglov enligt planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

Planavgift

Ersättning för planläggningen tas ut genom ett särskilt upprättat plankostnadsavtal som har tecknats med exploatören. Ingen planavgift i samband med bygglovsgivning tas ut.

Fastighetsbildning

Fastighetsägare betalar i normalfallet fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter inom kvartersmark. Fastighetsregleringar som innebär att kommunen tillförs mark som är allmän platsmark i detaljplanen bekostas av kommunen. Bildande av ledningsrätt betalas i normalfallet av ledningsägaren. Kostnader för fastighetsbildning debiteras efter nedlagd tid enligt taxa.

El och tele m.m.

Exploatören betalar anslutningsavgifter för el, tele, fjärrvärme, bredband med mera till bostäderna och förskolan och ansvarar för att kontakta respektive ledningshavare för anslutning.

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät:

- El, kontakta Vattenfall Eldistribution AB
- Tele, kontakta Telia Sonera AB
- Fjärrvärme, kontakta Södertörns Fjärrvärme AB

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägarna.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Följande utredningar har tagits fram:

Dagvattenutredning, MarkTema AB, 2016-11-17

Undersökningsrapport geoteknik, Iterio, 2016-10-12

PM geoteknik, Iterio AB, 2016-10-17

Trafikutredning, WSP Samhällsbyggnad, 2016-11-14
Sjödalsbacken bergrum – förstudie, Sweco 2016-11-28
Solstudie, HMXW, 2016-12-20
Barnkonsekvensanalys, Sweco Society AB, 2017-01-12
Bullerutredning, Ramboll, 2017-03-02

Administrativa frågor

Ansvar och framtagandet av detaljplanen har samhällsbyggnadsavdelningens plansektion genom planarkitekt Magnus Olofsson. Övriga projektmedlemmar från samhällsbyggnadsavdelningen är Petra Nicander, (exploateringsingenjör), mark- och exploateringssektionen; Anders Falk (trafikingenjör), gatu- och trafiksektionen, Camilla Fransson (landskapsarkitekt), trafik- och landskapssektionen och Carina Lindberg (miljöplanerare), plansektionen.

Magnus Olofsson

Planarkitekt