



HUDDINGE
KOMMUN

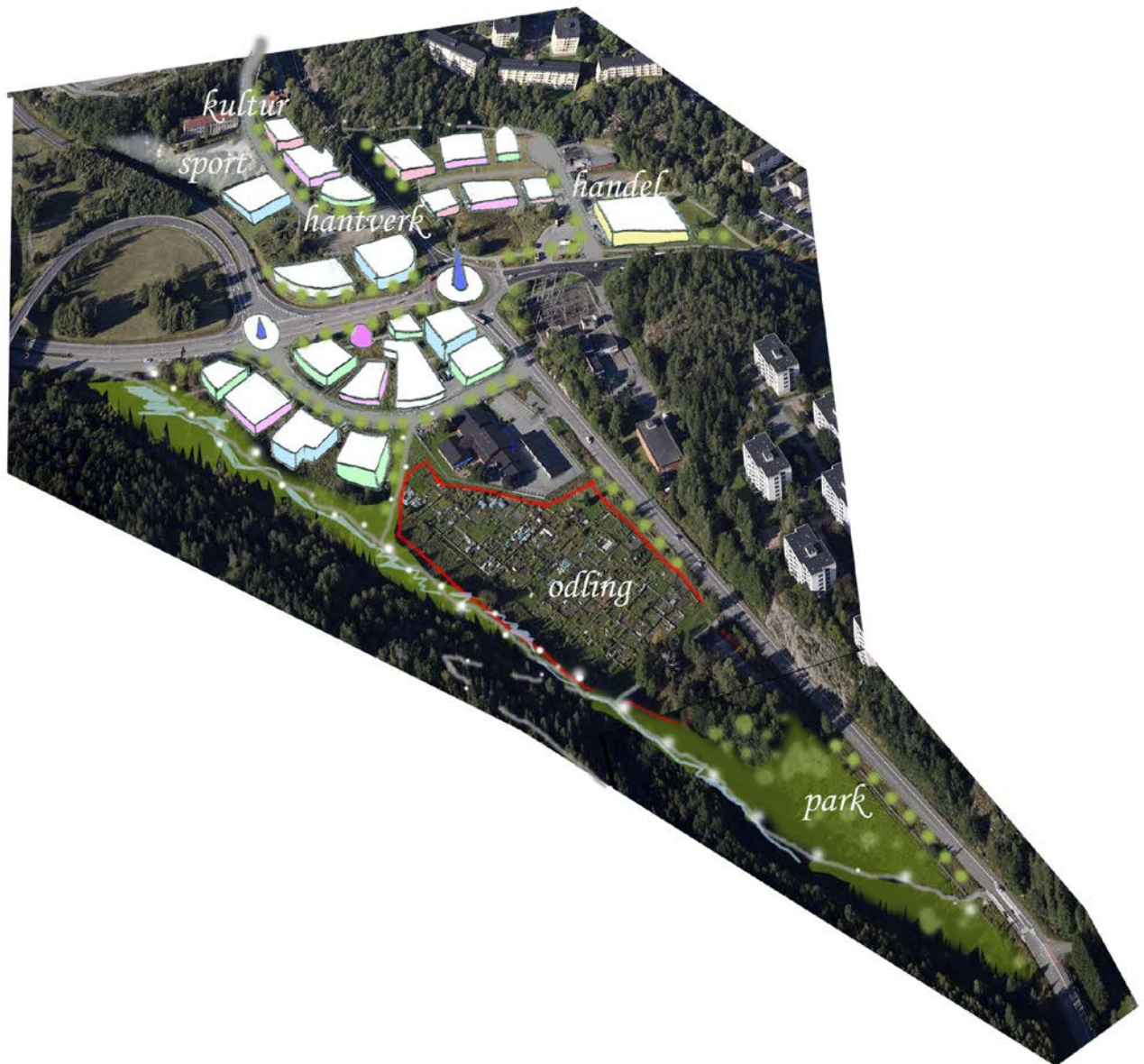
MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADS-
FÖRVALTNINGEN

DATUM
2014-03-20

DIARIENR
PLA 2010-18. 313

SIDA
1 (19)

Planbeskrivning – samråd



Detaljplan för Entré Skogås

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, februari 2014

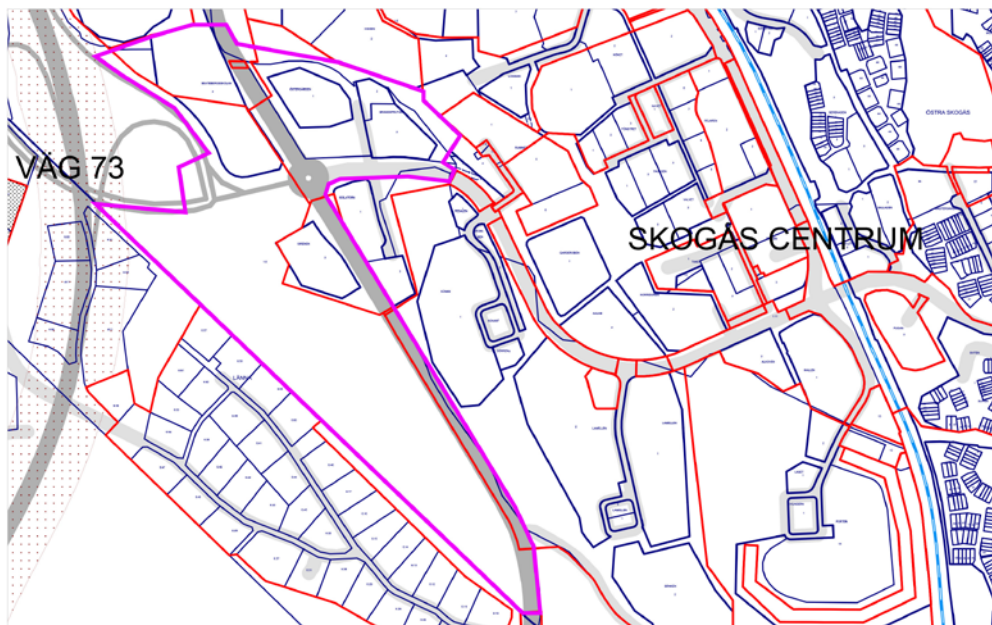


Innehållsförteckning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Behov av miljöbedömning	5
Genomförande	5
DETALJPLAN	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	6
Tidigare ställningstaganden	7
Regionplan, RUF 2000	7
Översiktsplan	8
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	8
Planuppdrag och program för detaljplanen	8
Planens förenlighet med miljöbalken	8
Behovsbedömning av MKB	8
Sammanfattning och motiverat ställningstagande	9
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	9
Natur	9
Mark och vegetation	9
Naturvärden	10
Rekreation och friluftsliv	10
Hydrologiska förhållanden	11
Miljökvalitetsnormer (MKN) för vatten	11
Bebyggelse	12
Kulturhistoriska miljöer	12
Fornlämningar	12
Bostäder	12
Arbetsplatser, övrig bebyggelse	12
Gestaltning	14
Gator och trafik	14
Gång- och cykeltrafik	14
Kollektivtrafik	15
Parkering, varumottagning, utfarter	15
Teknisk försörjning	16
Vattenförsörjning, spillvatten	16
Dagvatten	16
Elförsörjning	16
Energiförsörjning	16
Avfallshantering	16
Räddningstjänst	16
GENOMFÖRANDE	17
Organisatoriska frågor	17
Planförfarande	17
Tidplan	17



Genomförandetid.....	17
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	17
Fastighetsrättsliga frågor.....	17
Fastighetsbildning	17
Ledningsrätt.....	17
Ekonomiska frågor.....	18
Kommunalekonomiska konsekvenser	18
Vatten och avlopp	18
Ersättning vid markförvärv/försäljning	18
Bygglovavgift	18
Planavgift.....	18
Fastighetsbildning	18
Tekniska frågor	18
Tekniska utredningar.....	18
Administrativa frågor.....	19

Sammanfattning



Planområdet ungefärligt markerat med rosa linje.

Planens syfte och huvuddrag

Föreslagen detaljplan syftar till att skapa en mer inbjudande entré till Skogås samt medge etablering av verksamheter inom området. Planen möjliggör nya arbetsplatser, bättre kopplingar för gång- och cykel, ny park och stärkta kulturella funktioner. Planen medger, men förutsätter inte, en nedgrävning av de stora luftledningarna inom området.

Det är ett starkt önskemål att ge företag i kommunen goda förutsättningar för expansion och att erbjuda attraktiv mark i kommunen för nyetablering av företag. Den föreslagna detaljplanen innebär att det inom blåmarkerade ytor kan tillkomma handel (parti- och sällanköpshandel, ej livsmedel) kontor och service. På ytan närmast centrala Skogås medges handel med livsmedel. Beatbergsskolan och ett kvarter söder om denna planläggs för centrum/kontor, en generös reglering som medger en rad olika verksamheter. Beatbergsskolans äldre byggnad skyddas mot exteriör förändring. Befintlig förening för BMX-cykel kring Beatebergsskolan hindras inte i och med föreslagen plan. Jordlottsföreningen odlingsområde anpassas och koncentreras till dess idag mest utnyttjade och centrala del. För att sänka hastigheten samt skapa en ny angöringspunkt föreslås en ny cirkulationsplats i korsningen mellan Väg 73's påfartsramper och Österleden. Den föreslagna cirkulationsplatsen liksom den del av Österleden som då hamnar öster om denna ska efter ombyggnad

övergå till kommunalt huvudmannaskap. Hela den södra delen av planområdet föreslås för allmän park.

Behov av miljöbedömning

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning.

Genomförande

En utbyggnad kan tidigast ske från början av 2015.

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Föreslagen detaljplan syftar till att skapa en mer inbjudande entré till Skogås samt medge etablering av verksamheter inom området. Planen möjliggör nya arbetsplatser, bättre kopplingar för gång- och cykel, ny park och stärkta kulturella funktioner. Planen medger, men förutsätter inte, en nedgrävning av de stora luftledningarna inom området.

Det är ett starkt önskemål att ge företag i kommunen goda förutsättningar för expansion och att erbjuda attraktiv mark i kommunen för nyetablering av företag. Den föreslagna detaljplanen innebär att det inom blåmarkerade ytor kan tillkomma handel (parti- och sällanköpshandel, ej livsmedel) kontor och service. På ytan närmast centrala Skogås medges handel med livsmedel. Beatbergsskolan och ett kvarter söder om denna planläggs för centrum/kontor, en generös reglering som medger en rad olika verksamheter. Beatbergsskolans äldre byggnad skyddas mot exteriör förändring. Befintlig förening för BMX-cykel kring Beatebergsskolan hindras inte i och med föreslagen plan. Jordlotsföreningen odlingsområde anpassas och koncentrerats till dess idag mest utnyttjade och centrala del. För att sänka hastigheten samt skapa en ny angöringspunkt föreslås en ny cirkulationsplats i korsningen mellan Väg 73's påfartsramper och Österleden. Den föreslagna cirkulationsplatsen liksom den del av Österleden som då hamnar öster om denna ska efter ombyggnad övergå till kommunalt huvudmannaskap. Hela den södra delen av planområdet föreslås för allmän park.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Aktuellt programområde är beläget kring infarten från Väg 73 (Nynäsvägen) och ca 1 km väster om Skogås pendeltågstation och centrum. Planområdet domineras av på- och avfartsramperna till Väg 73 (1), den cirkulationsplats (2) där Österleden (3) möter Gamla Nynäsvägen (4). I norra delen av området finns ett upplag (5), Beatebergsskolans två byggnader (6), en fotbollsplan (7) och en verkstad (8). Över området har Vattenfall två luftledningar, en 70 kV av regionnättyp i öst-västlig riktning samt en 24 kV i nord-sydlig riktning, som sammanstrålar i ett område med transformatorer och ställverk (9) Väster

om Gamla Nynäsvägen arrenderar en jordlotsförening (10) marken och i den f.d. brandstationen har det kommunala fastighetsbolaget Huga ett servicekontor (11). Ett stycke kuperad skogsklädd mark, en så kallad åkerholme, ligger i dalgångens mitt (12) . Se bild nedan:



Planområdet omfattar nästan uteslutande mark som ägs av kommunen eller av det kommunala fastighetsbolaget Huga Fastigheter AB. Fastigheter som berörs är kommunägda Östergården 1, Västra Skogås 1:6, 1:8, 1:9, 1:10 samt Huges fastigheter Sirenen 2, Brandsprutan 4 och Beatebergsskolan 2. En privatägd fastighet, Brandsprutan 2, finns strax öster om befintlig fotbollsplan och är bebyggd med en verkstad. Planområdet omfattar totalt ca 23 hektar.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan, RUF 2000

RUF 2000 anger Skogås och planområdet som regional stadsbygd med utbyggnadspotential. Aktuell inriktning bedöms vara förenlig med regionplanen.

Översiktsplan

Huddinge kommuns gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2000*, redovisar större delen av området som arbetsområde med högt markutnyttjande. Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens inriktning.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

En stor del av området, i synnerhet den södra delen, är inte tidigare planlagt. Detaljplaner som finns inom området är följande:

Dp 19-A-8, Beateberg 1, 1979-03-16; planen berör huvudsakligen Beatbergskolan och föreskriver allmänt ändamål. Planens genomförandetid har gått ut.

Dp 20-F-3, Skogås 3, 1968-05-09; planen föreskriver huvudsakligen allmänt ändamål och teknisk anläggning för fotbollsplan respektive ställverk. Planens genomförandetid har gått ut.

Dp 19-A-9:1, Stortorp 3:28, 2004-05-12; planen föreskriver huvudsakligen industri och kontor för f.d. brandstation (platskontor Hüge). Planens genomförandetid går ut 12 maj 2014

Planuppdrag och program för detaljplanen

Projektet finns med i kommunens projektplan för samhällsbyggnadsprojekt 2013-2015. Ett planprogram för Entré Skogås upprättades i januari 2011 och reviderades tom maj 2012. Programmet godkändes och planuppdrag gavs 24 september 2012.

Planens förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas med förslaget ändamål.

Behovsbedömning av MKB

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

Planen

Detaljplanen innebär att ett idag till stor del obebyggt område utvecklas för industri, handel, service samt odling/park.

Platsen

Planområdet omfattar en dalgång mellan fritidshusområdet Lyckåshöjden och Gamla Nynäsvägen. Längs plangränserna är området kuperat och skogsklätt. Södra delen är öppet och består av tidigare betesmark med inslag av jordlotter. Nordvästra delen består av till stor del obebyggd mark samt skolområde för numera nedlagda Beatebergsskolan. I nordöstra delen finns en befintlig fotbollsplan och en verkstad. Strax söder om befintlig cirkulationsplats ligger en f.d. brandstation som idag hyser ett platskontor för Hüge. Sydväst om planområdet ligger fritidshusområdet Lyckåshöjden, norr respektive öster om området ligger flerbostadshus från 60-talet. Planområdet är delvis trafikbulerstört, i synnerhet på grund av trafiken på Väg 73.

Påverkan

I och med planens genomförande kommer trafiken i och till området att öka, något som dock kan hanteras inom ramen för befintlig infrastruktur. Delar av odlingsmarken för jordlotter omvandlas till mark för verksamheter vilket påverkar dalgångens natur- och kulturmiljö. Landskapsbilden kring infarten och cirkulationsplatsen förändras från ett idag relativt öde och vildvuxet område till en iordningställd och exploaterad stadsmiljö.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Genomförande av detaljplan för Entré Skogås bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan enligt Miljöbalken 6 kap. 11 § då planen enbart avser användningen av ett begränsat område på lokal nivå och som inte medger verksamheter vilka anges i 3 § första stycket, i bilaga 3 eller i bilaga 4 enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Det finns inte behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, MKB. Planen medföra inte risker för människors hälsa eller miljön. Betydande miljöpåverkan blir inte följden av planens genomförande.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Området utgörs av en dalgång i NV-SO riktning med odlingsbar mark och omgärdas av högre liggande områden. Dalgången utgörs till större del av gräsmark av växlande fuktighetsgrad, där en liten del i nordväst utgörs av videmark. I dalgångens mitt ligger en skogklädd kulle, en så kallad åkerholme. På åkerholmen växer företrädesvis tall med någon enstaka ek. Södra delen av koloniområdet är till största delen ohävdad med en längre gången igenväxning. Beatbergs jordlottsförening har biodlingar i åkerholmen för att

öka pollineringen på jordlotterna. På den ohävdade marken växer bland annat ung gran och tall samt ett mycket stort bestånd av kanadensiskt gullris. Brynzoner inom området är igenvuxna med relativt ung asp och björk. Igenväxning pågår framför allt i brynzonen i branten mot Lyckåshöjden. Det finns ett vattendrag/dike i zonen och denna del av dalgången är också den fuktigaste. Ytan söder om Beatebergsskolan, kring och under befintlig luftledning, utgörs av en grusad yta som omgärdas av diken och ett fuktigare parti med stående vatten. Norra delen av planområdet domineras av en fotbollsplan, en f.d. brandstation, Beatebergsskolan samt parkeringsytor och gräsmarker. Flera öppna diken ramar in gräsmarken. En del av gräsmarken klipps regelbundet och en del får växa ohävdad. Ett fuktigare parti bevuxet med vass och vide återfinns nära diket vid Gamla Nynäsvägen strax öster om fotbollsplanen. Få äldre träd finns inom norra delen av området.

Naturvärden

Norra delen av området, och direkt angränsande områden, vilka idag används som upplag, verkstad, fotbollsplan m.m. bedöms hysa trivial natur med mycket små eller inga naturvärden. Övrig mark inom planområdet, framför allt dalgången väster om Gamla Nynäsvägen, bedöms ha vissa värden av lokalt intresse. Värdet består framförallt i att de öppna ytorna i dalgången innebär en växling ett i övrigt relativt slutet, skogklätt (Lyckåshöjden) alternativt exploaterat område (västra Skogås). Öppna områden och kanske främst kolonierområdets alla blommande växter utgör en viktig födoresurs för många fåglar och fjärilar samt andra insekter. Sälgnarna utgör en viktig födoresurs för tidiga insekter. I området har bland annat följande fågelarter noterats, enligt uppgift från Artportalen; tornfalk (födosök), morkulla (drag/spelande), rödstjärt (häckande), gröngöling, nötskrika, steglits och törnsångare (sjungande).

Rekreation och friluftsliv

Inom området finns två aktiva föreningar för rekreation, Beatebergs jordlottsförening och förening för BMX (cykel). Föreningarna utgör ett viktigt inslag i området som annars till stor del präglas av ödslighet och upplevd otrygghet. Föreslagen plan innebär inte att föreningarna måste flytta sin verksamhet. Den befintliga fotbollsplanen används idag främst för hundrastning. Södra området i viss utsträckning för rekreation vilket utvecklas i och med föreslagna park. Behovet av iordningställd parkmark kommer öka ytterligare i och med planläggning av fritidshus området Lyckåshöjden.



Beatebergsskolans två byggnader syns i bakgrunden under pågående BMX-tävling. Bilder från Skogås Bikepark/Capital Athletics hemsida.

Geologiska förhållanden

Marken inom Entré Skogås utgörs av till stor del av lera och torv med inslag av morän. En stor del av marken norr och söder om Österleden, vid påfartsramperna, består av djup lera. Fast berg ligger här som djupast ca 20 meter under markytan. I dessa delar måste vägar, och sannolikt en större del av kvartersmarken, förstärkas. Mot norr kring Beatbergsskolan, i väster kring befintlig fotbollsplan liksom kring den f.d. brandstationen finns berg på relativt ringa djup.

Hydrologiska förhållanden

Grundvattnets strömningsriktning följer områdets topografi och rinner mot norr och sjön Magelungen. I norra delen av planområdet står grundvattnet ibland mycket nära markytan.

För en mer utförlig beskrivning av geologiska och hydrologiska förhållanden, se separat utredning (Ulf Johnsson Geo, 130531)

Miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten

Sjön Magelungen ingår i Tyresåns sjösystem. Inom planområdet infiltreras idag en del av dagvattnet i marken eller i diken, men en relativt stor del av området består av lera med dålig infiltrationsförmåga. Det dagvatten som inte infiltreras avrinner via diken mot sjön. Magelungen och Drevviken är sådana sjöar som räknas som vattenförekomster och som omfattas av miljö kvalitetsnormer, MKN, för vatten. Normerna innebär att sjöarna ska nå god ekologisk status år 2021. Sjöarnas nuvarande ekologiska status är måttlig och får inte försämrats. Sjöarnas kemiska status är god. För att uppnå god ekologisk status behöver näringshalterna i sjöarna mer än halveras.

Planen har utformats för att ur dagvattensynpunkt minska belastningen av näringsämnen samt minska dagvattenflödet jämfört med idag. Det dagvatten som avrinner från området ska inte öka eller vara mer nedsmutsat än idag, dagvattenkvaliteten ska snarare förbättras. I planen har det därför avsatts ytor för fördröjning och avdunstning av dagvatten. Merparten av nya byggander inom plankartan omfattas dessutom av ett gestaltningsmässigt krav på vegetationsklädda tak (f1). Studier visar att vegetation minskar avrinning från tak med ca 50 %.

Bebyggelse

Kulturhistoriska miljöer

Beatebergsskolan består av en äldre träbyggnad från förra seklets början samt en större putsad skolbyggnad från 1944. Båda är utpekade i kommunens kulturmiljöinventering som viktiga att beakta vid planering. Den yngre byggnaden, som utpekas som ”solitär”, är tyvärr i dåligt skick. En upprustning är önskvärd men inget krav. Den äldre träbyggnaden skyddas dock i planen 8 kap, 14§ PBL; ”Ett byggnadsverk ska hållas i vårdat skick och underhållas så att dess utformning och de tekniska egenskaper som avses i 4 § i huvudsak bevaras. Underhållet ska anpassas till omgivningens karaktär och byggnadsverkets värde från historisk, kulturhistorisk, miljömässig och konstnärlig synpunkt.”

Utanför planområdet, längs bergssidorna i norr och öster, finns kulturhistoriskt intressanta bunkrar från tidigt 1900-tal.

Fornlämningar

I närheten av cirkulationsplatsen Gamla Nynäsvägen-Österleden finns en registrerad fornlämning (RAÄ nr 231:1), en milstolpe, numera borttagen.

Bostäder

Avståndet mellan byggrätter för industri och närmaste bostadsbebyggelse, flerbostadshuset norr om befintlig fotbollsplan, är ca 50 m. Fritidshusbebyggelsen i Lyckåshöjden är som närmast ca 80 meter sydväst om föreslagen användningsgräns. Två högsta tillåtna skyddsavstånd regleras i plankartan beroende på placering i förhållande till befintliga bostäder, 50 respektive 100 meter.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Industri, handel och kontor

Planen medger för blåmarkerade ytor industri, handel samt kontor. Bestämelsen är satt för att medge en rad olika framtida konfigurationer och scenarier. Träd kantar nya lokalator och in/utfarter minimeras för att skapa karak-

tär av en tät och dynamisk hantverksby. Handel syftar på parti- och sällan-köpshandel liksom försäljning direkt från tillverkare/hantverkare. Livsmedelshandel är inte tillåten.

Handel

För den del av planområdet som ligger närmast centrala Skogås medges handel inklusive livsmedelshandel. Aktuellt område ligger inom gångavstånd till övriga Skogås och ca 700 m till Skogås pendeltågsstation. En genomförd handelskonsekvensutredning visar att livsmedelshandel kan förläggas här utan att konkurrera med befintlig livsmedelsbutik i Skogås Centrum. Förutsättningen är att den begränsas i omfattning samt är av kompletterande art.

Beatebergsskolan

Beatebergsskolan liksom ett smalt kvarter söder om skolan regleras för centrum/kontor (ex kontor, butiker, service, vandrahem/hotell, bio, bibliotek, teater, kyrka, föreningslokaler, restaurang, mm). Området ligger relativt väl förbundet med Skogås och Trångsund. Verksamheter får gärna samverka med pågående sportverksamhet på platsen.

Odling

Odlingskvarteret innebär att befintligt koloniområde inte behöver flyttas utan kan utvecklas, dock inom en mer koncentrerad yta än idag. En byggrätt kopplas till odlingsytan vilket ger möjlighet att uppföra byggnader relaterade till odling liksom enklare paviljonger för café. En reglering på plankartan innebär att området måste hållas öppet för allmänheten att passera mellan Lyckåshöjden och Gamla Nynäsvägen. Tillsammans med föreslagen park skapas ett attraktivt rekreationsområde.



Referensbilder för de fyra huvudsakliga användningsområdena i Entré Skogås. Totalt torde planen kunna möjliggöra ett par hundra arbetsplatser.

Gestaltning

Området utgör ett första intryck av Skogås vilket gör att gestaltningen av byggnader är viktig. För den offentliga miljön, gator och park, fodras en hög omsorg kring utformningen för att området ska upplevas som tryggt och attraktivt. En bestämmelse (f1) på plankartan reglerar att nya byggnader ska ha ljusa fasader och vegetationsklädda tak då bebyggelse till stor del kommer synas ovanifrån. Grepp som kan stärka karaktären av ”by-känsla” ska uppmuntras. Byggnader får gärna vara slagkraftigt utformade och väcka intresse.

Lek och rekreation

I planens södra del förläggs en större sammanhängande park om ca 6,5 hektar. Parken planeras för en belyst gångväg och slingrande dike/dagvattendamm längs branten mot Lyckåshöjden. Lekplats, effektiv belysning, ytor för picknick, träd längs Gamla Nynäsvägen mm är förslag som kan rymmas inom parken. En specificering görs inför granskningskedet. I områdets norra del formaliseras och permanentas ett ianspråktaget område för BMX under reglering Y, idrott. Verksamheten ges därmed möjlighet att finnas kvar. Området kan rymma än fler idrotter framöver. Byggnader inom området medges inte.

Gator och trafik

Planområdet kan nås från fyra håll; Gamla Nynäsvägen norrifrån från Trångsund, Gamla Nynäsvägen söderifrån från Länna, Österleden österifrån från Skogås samt västerifrån från Väg 73's ramper. Österleden är idag hastighetsbegränsad till 40 och Gamla Nynäsvägen till 60 km/h. Väg 73 (Nynäsvägen) är motorväg.

Trafikmängd fordon per dygn (2012).

Österleden: 8 800

Gamla Nynäsvägen norr om cirkulationsplatsen 3 800

Gamla Nynäsvägen söder om cirkulationsplatsen: 2 800

För att ytterligare stärka entrén till Skogås, sänka hastigheten samt skapa ny angringspunkt planeras en cirkulationsplats i korsningen mellan väg 73's ramper, ca 100 meter väster om befintlig cirkulationsplats. I samband med planens genomförande föreslås denna del av Österleden liksom ny cirkulationsplats att övergå till kommunalt huvudmannaskap. De båda cirkulationsplatserna gestaltas i relation till varandra för att uppnå en inbjudande helhetsverkan.

Gång- och cykeltrafik

Utmed Väg 73's ramper, förbi cirkulationsplatsen och längs Österleden finns en gång- och cykelväg (gc-väg). I planen föreslås Österleden smalnas av och placeringen av gc-vägen då flyttas då närmare bilvägen. Nya gångvägar för-

läggs längs lokalgator. En gc-koppling från Entré Skogås och vidare upp mot Lyckåshöjden utreds och preciseras inför granskningskedet. Den stig som idag löper bakom befintlig fotbollsplan bevaras och kopplas samman med ny lokalgata. En del av det regionala cykelstråket mellan Stockholm och Nynäshamn, som löper längs Gamla Nynäsvägen på en separat gång- och cykelbana, påverkas inte av planen.

Kollektivtrafik

Buss 830 (Farsta Centrum – Handterminalen) och buss 831 (Farsta Centrum - Länna industriområde) passerar området på Österleden samt Gamla Nynäsvägen. Hållplatser finns på Österleden i höjd med ställverket samt på Gamla Nynäsvägen i områdets södra ände. Längsta avstånd till hållplats inom området är ca 400 m fågelvägen eller ca 500 m verkligt avstånd. Detta avstånd uppfyller rekommendation på avstånd till kollektivtrafik enligt SL:s RIPLAN för de planerade verksamheterna. Skogås pendeltågsstation ligger ca 700 m verkligt avstånd från planområdets östra gräns. Trångsunds pendeltågsstation ligger ca 1 km verkligt avstånd från Beatebergsskolan.

Parkering, varumottagning, utfarter

Enligt Huddinge kommuns parkeringsnorm (2014) gäller för verksamheter/industri att 15 platser anordnas per 1000 kvm BTA och för handel 30 platser/1000 kvm BTA.

Störningar och risker

Skyddsavstånd verksamheter

Planen ger möjlighet för industri- och småindustriverksamheter med olika skyddsavstånd genom en indelning i zoner. Boverkets riktvärden för skyddsavstånd ska göra det möjligt att planera så att man kan bo och vistas intill en farlig eller störande verksamhet samtidigt som verksamheten ska kunna fungera på sikt på den aktuella platsen. I planen regleras ett högsta skyddsavstånd för verksamheter till 100 respektive 50 meter.

70 kV-luftledning

Ett område räknat 10 m från vardera sidan om kraftledningens yttersta ledning ska hållas byggnadsfritt och är därför utlagt som punktprickad mark. Belysningsstolpar ska placeras minst sex meter horisontellt och vertikalt från kraftledningarna. Byggander och verksamheter placerade inom 25 m på vardera sidan om kraftledningens yttersta ledning bör inte vara av personintensiv karaktär.

Gasledning

Södertörns Fjärrvärme AB har en gasledning som löper i nord-sydlig riktning

längs Gamla Nynäsvägen och vidare genom odlingsområdet och parken. Ledningsrätten uppmärksammas och skyddas med u-områden i plankartan.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området va-försörjs genom anslutning till allmänt ledningsnät. Om pumpstationer krävs ska plankartan kompletteras med ytor för detta inför granskning.

Dagvatten

Planen ska inte innebära att mängden dagvatten som avrinner från området ökar eller att dagvattnet som avrinner är mer förorenat än idag. I planen avsätts ytor för fördröjning av dagvatten. Området ingår i Stockholm Vattens verksamhetsområde. Se separat översiktlig utredning av dagvatten, Mark-Tema, 13-05-22.

Elförsörjning

Området behöver sannolikt ett antal nya transformatorstationer. Planen bör kompletteras med ytor för detta inför granskningsskedet.

Energiförsörjning

Södertörns Fjärrvärme AB har möjlighet att försörja området med fjärrvärme. Nya byggnader bör följa Huddinge kommuns klimat- och energiplan.

Avfallshantering

Närmaste återvinningsstation finns vid Säterbackens p-plats, samt vändplanen vid Loftvägen och Vallhornsvägen 1. Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

Räddningstjänst

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

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planläggningen sker med normalt planförfarande enligt PBL (2010:900).

Tidplan

Plansamråd sker under maj-juni 2014. Granskningskede bedöms kunna ske under hösten 2014 och ett antagande av planen i kommunfullmäktige i början av 2015.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmän plats (gatumark, park- och naturmark). Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjning och Stockholm Vatten AB för va-försörjning. Södertörns fjärrvärme AB ansvarar för den värmeförsörjning som sker med fjärrvärme. Fastighetsägare ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Följande befintliga fastigheter berörs av planen: Östergården 1, Västra Skogås 1:6, Västra Skogås 1:8, Västra Skogås 1:9, Västra Skogås 1:10. Sirenen 2, Brandsprutan 3, Beatebergsskolan 2, Isolatorn 1, Isolatorn 3 och Brandsprutan 2. För att kunna genomföra detaljplanen krävs att nya fastigheter bildas genom avstyckning samt att fastighetsreglering sker. De fastigheter som berörs av fastighetsreglering är Västra Skogås 1:8 och 1:9, Beatebergsskolan 2, Östergården 1 (fotbollsplanen) och Sirenen 2 (platskontor Hüge). Avstyckning och fastighetsreglering handläggs av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägaren.

Ledningsrätt

Befintlig gasledning (löper från norr till söder) och 70 kV luftledningar skyddas med u- respektive l-område. Markförlagda kablar, som i och med planen

hamnar inom kvartersmark, ska i samband med utbyggnad flyttas ut till allmän plats och gatumark. Den 24 kV högspänningsluftledning som skär diagonalt genom planområdet grävs ner i befintligt läge med undantag från dess norra del där placering flyttas något söderut till ny lokalgata. Ledningsrätter finns bildade för dessa ledningar men bör ändras om läget för ledningarna ändras.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer att ha kostnader för att projektera och bygga ut allmän plats; dvs. nya lokalgator inklusive cirkulationsplats liksom nya gc-vägar och park. Bedömda kostnader uppgår till totalt ca 30 Mkr. Försäljning av tomter i området kommer att ge kommunen och Huga Fastigheter AB intäkter från mark försäljningen. Ett samarbetsavtal för att fördela kostnaderna för infrastrukturen ska tecknas mellan parterna.

Vatten och avlopp

Anslutningsavgifter tas ut i enlighet med Stockholm Vattens Va-taxa.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ersättningar för mark som ska överföras mellan fastigheter genom fastighetsreglering bestäms normalt genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare.

Bygglovavgift

Bygglovavgift enligt kommunens taxa tas ut i samband med bygglov.

Planavgift

Kommunen har kostnader för planarbete, utredningar och administration. Plankostnader täcks genom planavgifter i samband med bygglov.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker enligt detaljplanen och i samband med markförsäljningen. Kostnad för fastighetsbildning betalas av respektive fastighetsägare vid lantmäteriförrättning enligt särskilt fastställt taxa.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Utredningar under planprocessen har genomförts under 2012 och 2013 och berört geologi/hydrologi, gator samt dagvatten (översiktligt). En handelskon-

sekvensutredning har genomförts avseende livsmedelshandel och dess eventuella konkurrens med Skogås Centrum. Solstudier och utredning av jordartsförhållanden har tidigare utretts för jordlotsområdet.

Administrativa frågor

Detaljplanen för Entré Skogås har tagits fram av en projektgrupp på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen bestående av Mattias Carlswärd (mark- och exploateringsavdelningen), Ludvig Netré, Karin Segerdahl, Nicklas Johansson, (planavdelningen), Lotta Berggren och Camilla Fransson (gatu- och trafikavdelningen) samt Richard Castillo-Bengtsson (bygglovsavdelningen).

MarkTema och Ulf Johnson AB har gjort utredningar gällande geoteknik, dagvatten och trafik. Sweco AB har gjort jordanalys och solstudie. En handelskonsekvensutredning har utförts av Niras AB.

Ludvig Netré
planhandläggare