

Planbeskrivning

Detaljplan för Gräsvreten 1:1 m.fl. (Gräsvretens industriområde)

Inom kommunal Länna



Samrådshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2018-08-08
Samhällsbyggnadsavdelningen
KS 2015/609*

Detaljplan för Gräsvreten 1:1 m.fl. (Gräsvretens industriområde) i kommundelen Länna

Normalt förfarande PBL 2010:900 i dess lydelse före januari 2015

Detaljplanen har tagits fram av Samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning

Projektgrupp

Raad Alwajid, planarkitekt och projektledare, Plansektionen.

Nils Hellblom, exploateringsingenjör, Mark- och exploateringssektionen- Svefa, konsult åt Huddinge Kommun

Bengt H Eriksson, miljöplanerare, Plansektionen- ÅF Infrastructure, konsult åt Huddinge Kommun

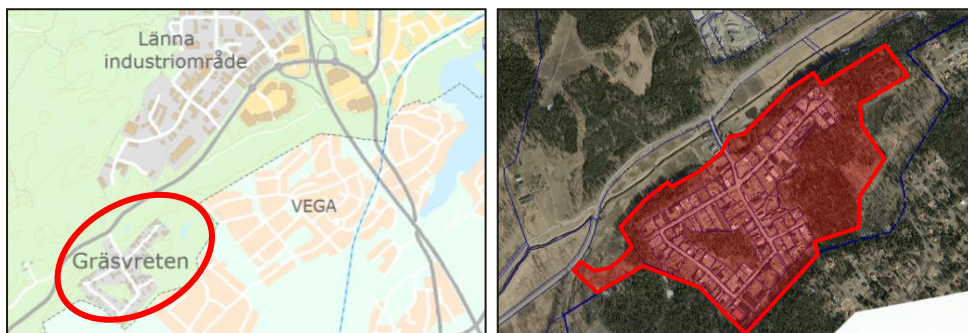
George Tadares, trafikplanerare, Gatuprojektsektionen-Hifab, konsult åt Huddinge Kommun

Innehållsförteckning

Sammanfattning	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Behov av miljöbedömning	5
Genomförande.....	5
Planbeskrivning	6
Planens syfte och huvuddrag.....	6
Behov av arbetsplatser	6
Plandata	7
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden	7
Tidigare ställningstaganden	8
Regionplan.....	8
Översiktsplan.....	8
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	8
Planuppdrag och program för detaljplanen	9
Planens förenlighet med miljöbalken	9
Hushållning med mark och vatten	9
Miljökvalitetsnormer	10
Behov av miljöbedömning.....	10
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	11
Natur.....	11
Bebyggelse.....	17
Strandskydd	24
Gator och trafik	24
Störningar och risker	28
Teknisk försörjning	30
Genomförande	33
Organisatoriska frågor	33
Planförfarande.....	33
Tidplan.....	33
Genomförandetid.....	33
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	33
Avtal.....	33
Fastighetsrättsliga frågor	34
Fastighetsbildning	34
Ledningsrätt.....	35
Servitut	35
Ansökan om fastighetsbildning	35
Ekonomiska frågor	36
Kommunalekonomiska konsekvenser.....	36
Kostnader för fastighetsägarna	36
Tekniska frågor	38

Tekniska utredningar.....	38
Administrativa frågor.....	39

Sammanfattning



Figur 1. Planområdets lokalisering markerad på bilden till vänster samt dess översiktliga avgränsning markerad i rött på flygbilden till höger.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att medge en användning av marken i det nuvarande upplagsområdet för industriändamål och att möjliggöra en utökning av Gräsvretens område österut.

Planområdet omfattar cirka 37 ha och innefattar 75 fastigheter (Gräsvreten 1:11–1:84 och del av Gräsvreten 1:10) som ägs av enskilda fastighetsägare. Gatumark och allmän plats i övrigt samt den föreslagna exploateringsmarken inom Gräsvreten 1:1 ägs av Huddinge kommun.

Detaljplanen innebär att ytterligare cirka 50 fastigheter tillkommer genom exploatering av skogsmark och att hela området omvandlas till ett område för småindustri och olika typer av serviceverksamheter. Industriområdet kommer att vara indelat i zoner. Närmast de bostäderna som finns sydost om planområdet får endast den typ av industri och lager finnas som har ett maximalt skyddsavstånd på 50 meter. Det samma gäller de verksamheter som ligger allra närmast jordbruksfastigheten i norr. I planområdets mest centrala delar tillåts verksamheter med 200 meters skyddsavstånd medan kvartermarken i övrigt är avsedd för verksamheter med ett skyddsavstånd på maximalt 100 meter.

Gatunätet kommer att byggas ut liksom områdets vatten- och avloppsnät. Den nuvarande infartsvägen till området kommer att stängas och en ny gata med säkrare anslutning till Lissmavägen byggs längre västerut.

Behov av miljöbedömning

Ett genomförande av planen bedöms sammantaget kunna medföra en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättats.

Genomförande

Planläggningen sker med normalt planförfarande enligt PBL (2010:900), i dess lydelse före januari 2015. Planens genomförandetid föreslås vara 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

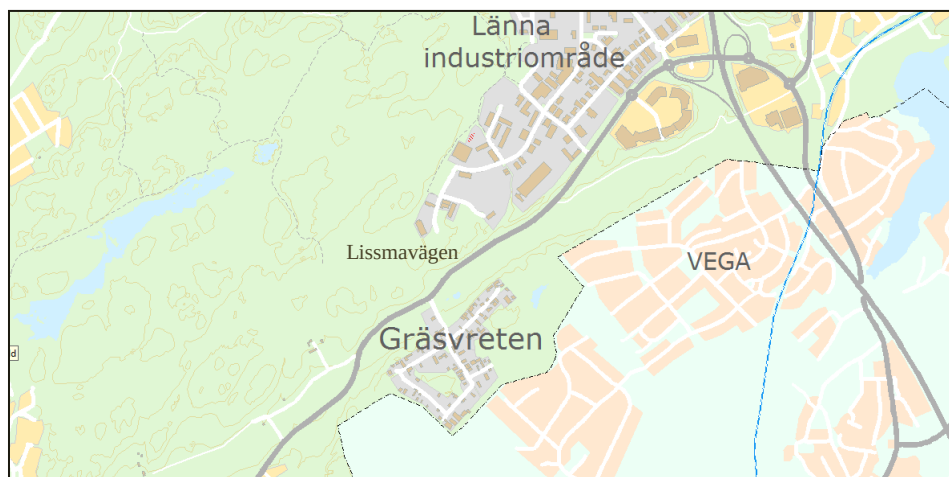
Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Beslut har fattats i och med projektplan 2014-16 i kommunfullmäktige den 10 februari 2014, att upprätta en detaljplan för Gräsvretens område inom kommundelen Länna. Syftet är att i programskedet ange var inom planområdet en utbyggnad kan ske och med vilken sorts industribebyggelse, samt hur övrig mark ska disponeras.

Planen syftar till att medge en användning av marken i det nuvarande upplagsområdet för industriändamål och att möjliggöra en utökning av Gräsvretens område österut.

Typerna av industriverksamheter och lager är uppdelade i olika zoner som regleras i planen med bestämmelser utifrån det rekommenderade skyddsavståndet som anges i *Bättre plats för arbete*¹. De skyddszoner som är 50, 100 respektive 200 meter tillåts en större omgivningspåverkan på bostadsbebyggelser, riksintresseområden för rörligt friluftsliv samt jordbruksfastigheten, Gräsvretens gård. Gatunätet kommer att byggas ut liksom områdets vatten- och avloppsnät. Den nuvarande infartsvägen till området kommer att stängas och en ny gata med säkrare anslutning till Lissmavägen byggs längre västerut.



Figur 2. Planområdets läge söder om Lissmavägen

Behov av arbetsplatser

Det är ett starkt kommunalt önskemål att ge företag i kommunen goda förutsättningar för expansion och att erbjuda attraktiv mark i kommunen för nyetablering av företag.

I kommunens Näringslivsprogram konstateras det att det ska finnas mark och lokaler för befintliga företag som växer och att planlagd mark ska finnas för

¹ Se Bättre plats för arbete, Boverkets allmänna råd 1995:5. Med skyddsavstånd menas normalt det avstånd som krävs mellan verksamheten och närmaste bostadsbebyggelse så att man kan bo och vistas där utan risker och störningar.

nyetableringar. Efterfrågan på mark och lokaler finns i huvudsak inom mindre och medelstora tjänsteföretag inom bygg- och hantverkssektorn respektive kunskapsintensiva företagsserviceföretag².

Antaget ytbehov finns framför allt inom lättare verksamheter och industri och där industri utgör närmare hälften. Med ”industri” avses verksamheter som inte är direkt förenliga med bostäder av en eller annan anledning (”störande verksamheter”). Denna plan syftar dels till att befintliga upplagsfastigheter kan utvecklas i denna riktning samt att nya fastigheter kan bildas för att tillgodose behovet av lättare verksamheter och industri enligt ovan.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger inom kommundelen Länna. Området gränsar i nordväst mot Lissmaåns dalgång och jordbruksfastigheten, i nordost mot ett bergigt skogsområde, i sydost mot Haninge kommun och det där belägna tomtområdet Hermanstorp med fritidsbebyggelse samt i sydväst mot skogsområden i Haninge och Huddinge kommuner.

Planområdet omfattar ca 37 ha, varav ytan för kvartersmark i de gällande detaljplanerna är ca 13,5 ha och i den utökningsdelen är ca 11,5 ha.

Planområdet omfattar 75 fastigheter (Gräsvreten 1:11–1:84 och del av Gräsvreten 1:10) som ägs av enskilda fastighetsägare. Gatumark och allmän plats i övrigt samt den föreslagna exploateringsmarken inom Gräsvreten 1:1 ägs av Huddinge kommun. Planområdets exakta avgränsning och storlek kommer att utredas under planprocessen.



Figur 3. Karta över planområdet.

² Rapport Näringslivsutveckling i Huddinge, Ramböll december 2010

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Gällande regional utvecklingsplan, RUFS 2010, antogs i maj 2010 av landstingsfullmäktige. Regionplanen anger planområdet som ”övrig regional stadsbygd”. Bland annat anges att behovet av mark för utrymmeskrävande, störande och transportintensiv verksamhet bör uppmärksammas

Översiktsplan

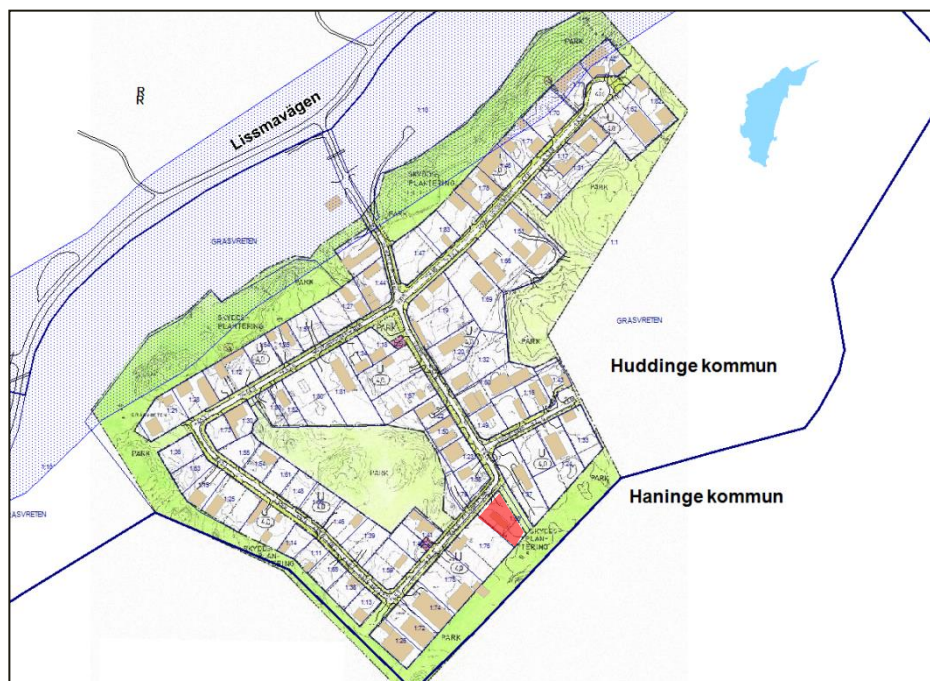
Översiktsplan 2030 anger Gräsvreten som ett verksamhetsområde inkluderande delar som i denna detaljplan prövas för en utbyggnad.

Planbeskrivningen anger: ”Gräsvreten är planerat att utvidgas öster ut. Området kommer vara ett renodlat arbetsområde. Verksamheterna bör inte vara personalintensiva på grund av att området inte är så väl kollektivtrafik försörjt och därför kan ytkrävande verksamheter lokaliseras till området. Vid etablering av ytterligare verksamheter i Gräsvreten måste hänsyn tas till boende i angränsande områden i Haninge kommun. Vatten och avlopp byggs ut i hela Gräsvreten när området expanderar.”.

Förslagen bedöms förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av byggnadsplan för Gräsvretens upplagsområde, fastställd 1983-09-20 (akt nummer 0126k-10756), samt detaljplan för del av Gräsvreten 1:1 fastställd 2005-12-08 (akt nummer 0126k-14282). Genomförandetiden för planerna har gått ut.



Figur 4. Plankarta för byggnadsplan 0126k-10756 samt del av Gräsvreten 0126k-14282 (röd) infogad i karta med befintliga byggnader (gulbruna) mm.

Gällande detaljplan för det befintliga upplagsområdet i Gräsvreten, från 1983 anger ändamålen upplag, transformatorstationer och park i området. Området nordost om upplagsområdet är inte detaljplanelagt.

Strandskydd råder inom en zon av ca 100 m från Lissmaån, som ligger mellan Lissmavägen och planområdet. Strandskyddsområdet (blå raster i kartan ovan) berör planområdet marginellt.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Projektet påbörjades i och med projektplan 2014-16 där planläggning angavs under 2014 (kommunfullmäktiges beslut 10 februari 2014). Planläggningen bedömdes inledningsvis kunna ske med normalt planförfarande, där detaljplaneprocessen har startats med att upprätta ett detaljplaneprogram i och med första kvartalet 2014.

Beslut fattades enligt kommunstyrelsens delegationsordning punkt F 12.1 efter samråd med kommunstyrelsens samhällsbyggnadsutskott den 19 augusti 2015, att detaljplaneprogram för Gräsvretens industriområde sänds ut på programsamråd. Programsamrådet skedde under tiden 31 augusti – 28 september 2015. Programsamrådstiden förlängdes till den 4 november för Lissma Sjösenkningsföretag, Lissma samfällighetsförening, Lissma tomtförening och Gräsvreten 1:10 samt Natur- och byggnadsnämnden. En programredogörelse upprättades efter samrådet.

Materialet sändes enligt remisslista till myndigheter, kommunala nämnder och organisationer samt till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Handlingarna fanns tillgängliga i Huddinge servicecenter, Sjödalstorget 13, Huddinge och på Huddinge kommuns hemsida. Två informationsmöten hölls den 3 september och den 19 oktober 2015 i A-salen, Kommunalhuset.

Följande förändringar gjordes i programmet bl. a med hänsyn till synpunkterna i programsamrådet:

- Markanvändningen för område 2 kan prövas för industriverksamhet i syfte att även tillgodose markbehovet för kringliggande fastigheter.
- I zonen närmast bostäderna ska föreskrivet skyddsavstånd från industri och lager ändras från 100 meters skyddsavstånd till 50 meter, eftersom minsta avstånd till bostads tomtgräns är ca 70 meter.
- Programbeskrivningen har uppdaterats och förtydligats med text angående markanvändning, riksintresset för rörligt friluftsliv, naturvärdena för området inom ängsmarken och trafik.
- Programkartan har ändrats vad gäller område 2 som kan exploateras.

Detaljplaneprogrammet godkändes av kommunstyrelsen och uppdrag om att upprätta ett förslag till detaljplan gavs till förvaltningen 16 mars 2016.

Planens förenlighet med miljöbalken

Hushållning med mark och vatten

Planläggning enligt plan- och bygglagen ska syfta till att mark- och vattenområden används för det eller de ändamål som områdena är mest lämpade för med hänsyn till beskaffenhet, läge och behov. Företräde ska ges

åt sådan användning som från allmän synpunkt medför en god hushållning. Bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden i 3 kap. och 4 kap. 1–8 § miljöbalken ska tillämpas.

Kommunens översiktsplan anger att det aktuella planområdet är ett av fem namngivna områden som kvarstår som verksamhetsområden men som även kan rymma industriverksamhet i olika omfattning. Gräsvreten anges vara planerat att utvidgas öster ut. De fem områdena ska utökas med totalt 50 ha för att möjliggöra tillväxt inom branscher kopplade till industri och byggnadsverksamhet. Genom översiktsplanens antagande har detta prövats och beslutats vara en god markhushållning.

Ett område av riksintresse för det rörliga friluftslivet påverkas i sin periferi av den nya väganslutningen till industriområdet. Platsen där den nya angöringsgatan ska byggas har dock ett begränsat värde för friluftslivet bl.a. p.g.a. terrängförhållandena på platsen och närheten till det redan befintliga upplagsområdet. Riksintresset skadas därför inte påtagligt av den planerade gatan eller på något annat sätt av genomförandet av detaljplanen.

Miljökvalitetsnormer

Vid all planläggning som görs enligt plan- och bygglagen ska miljökvalitetsnormerna i 5 kap. miljöbalken eller i föreskrifter som har meddelats med stöd av 5 kap. miljöbalken följas. För denna plan är det endast aktuellt att följa miljökvalitetsnormer för ytvatten. För varje vattenförekomst i landet har miljökvalitetsnormer fastställts för kemisk respektive ekologisk status. En vattenförekomst är sekundärt berörd av detaljplanens genomförande, nämligen sjön Drevviken. Sjön kommer att via Lissmaån ta emot renat dagvatten från planområdet.

Att följa miljökvalitetsnormer för vatten innebär att planläggningen inte får leda till att en försämrad status för någon av de kvalitetsfaktorer som finns angivna för respektive vattenförekomst. Den får heller inte på annat sätt äventyra uppnåendet av god status/god potential i en vattenförekomst.

Genomförda beräkningar av föroreningshalter i dagens utgående dagvatten respektive i dagvattnet från området efter att det är fullt utbyggt visar att planens genomförande kommer att leda till en tydlig minskning av föroreningsbelastningen på Lissmaån och på den nedströms liggande vattenförekomsten Drevviken. En mindre ökning av dagvattnets kvävehalter bedöms inte försämma någon av Drevvikens kvalitetsfaktorer. Planläggningen följer således Drevvikens gällande miljökvalitetsnorm och tillgodoser såväl det s.k. icke försämrings-kravet som det förbättringskrav som följer av vattendirektivets artikel 4 a ii. Resultaten från beräkningarna redovisas i miljökonsekvensbeskrivningen och i bilagd dagvattenutredning. Mer detaljerade beräkningar kommer att utföras, och en högre effektivitet i dagvattensystemet kommer att eftersökas, under den fortsatta planläggningen.

Behov av miljöbedömning

Enligt 6 kap 11 § miljöbalken ska kommunen göra en miljöbedömning när en detaljplan upprättas om planens genomförande kan antas medför en betydande miljöpåverkan. Frågan om betydande miljöpåverkan utreds i en

s.k. behovsbedömning där man med hjälp av kriterier i MKB-förordningens bilaga 4 bedömer om genomförandet av planen kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. När behovsbedömningen avser en detaljplan som innefattar någon av de markanvändningar som räknas upp i 4 kap. 34 § PBL ska även kriterierna i bilaga 2 användas.

Ett genomförande av planen bedömdes av kommunen sammantaget medföra en bytande miljöpåverkan. Motiven för kommunens ställningstagande är att behovsbedömning visat att människor skulle kunna bli utsatta för en betydande miljöpåverkan vid anläggandet av området i form av buller, och vibrationer i samband med exempelvis bortsprängning av berg samt lastning och transport av bergmassor. Att det finns en viss risk för spridning av befintliga markföroreningar med grund- eller dagvattenflöden. Under anläggningsfasen riskerar även markarbeten att ge upphov till spridning av befintliga föroreningar med grund- eller dagvatten, även nya föroreningar kan uppstå vid eventuellt utsläpp eller maskinhaveri. Att planförslagets genomförande innebär att markytor som idag fungerar som infiltrationsytor kommer att bli hårdgjorda och att bildandet och avrinningen av dagvatten därigenom riskerade att öka. En etablering av industriell verksamhet innebär dessutom en viss risk för markföroreningar och en negativ miljöpåverkan på yt- och grundvatten uppstår p.g.a. bristfälliga skyddsåtgärder eller vid händelse av olycka.

Samråd med Länsstyrelsen i Stockholms län om resultatet av kommunens behovsbedömning genomfördes den 27 maj 2015. Länsstyrelsen delade kommunens uppfattning om att genomförandet av planen kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljöbedömning enligt 6 kap 11 § miljöbalken samt 4 kap 34 § plan- och bygglagen därmed ska utföras. Syftet med att utföra en miljöbedömning är att därigenom integrera miljöaspekter i detaljplanen så att en hållbar utveckling främjas.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation



Figur 5. Vy från Lissmaåns dalgång

Naturlandskapet i området är kuperat och ligger ca 15 meter över Lissmaåns dalgång. Vissa partier inom området höjer sig ca 30 meter över dalgångens nivå. Hela det nuvarande verksamhetsområdet omgärdas av en remsa bevuxen med blandskog. På ömse sidor om områdets infart (Lagervägen) saknas högre vegetation som träd och buskar. I mitten av verksamhetsområdet finns en skogbeklädd ö och bredvid telemasten står en ek som klassas som naturvårdsträd.

Den del av planområdet som inte omfattas av den nuvarande detaljplanen är bevuxen med blandskog och utgörs av kuperad mark, mestadels bestående av berg och morän. Området är högre beläget än befintligt verksamhetsområde och kommer att genomgå en storskalig omvandling genom plansprängning och utfyllnad.

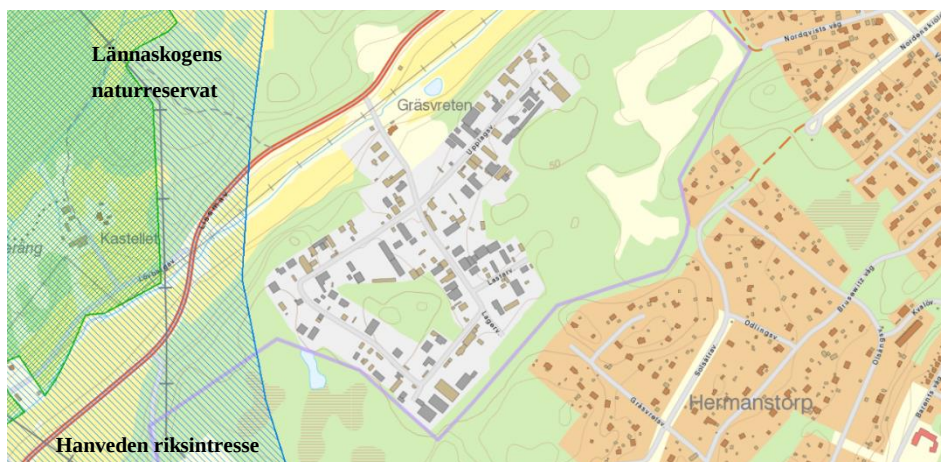
Längre österut mynnar detta område ut i en öppen mark som sannolikt inte ska exploateras. Den öppna marken är omgärdad av lövskog vars södra del i dagsläget utgörs av en inhägnad betesmark, den norra av en våtmark på ca 4000 m². Området är flackt och även betesmarken är fuktig till blöt.

Planområdet angränsar i nordväst till Lissmaåns dalgång med hävdad ängs- och betesmark, i sydväst till bergig och kuperad skogsmark samt i sydost och nordost till bostadsbebyggelsen i Hermanstorp respektive Vega, Haninge kommun. En vegetationszon föreslås finnas kvar mellan tillkommande verksamhetsområde och bostäder i Haninge.

Naturvärden, rekreation och friluftsliv

Planområdet beskrivs inte i Huddinges grönstruktur som belyser särskilt skyddsvärda eller känsliga natur- och rekreationsvärden inom kommunen. Det finns inte någon kännedom om hotade arter eller naturvärdesobjekt inom den delen av planområdet som föreslås provas för industriverksamhet.

Det fuktiga skog- och ängslandskapet som är beläget längst österut, mestadels utanför planområdet, bedöms dock vara ett känsligt område med höga naturvärden i form av en hävdgynnad flora. Här växer exempelvis nattviol, jungfrulin och blåsuga. Även våtmarksområdet hyser en intressant insektsfauna med bland annat trollsländor.



Figur 6. Karta över riksintressen och skyddade områden (Naturvårdsverkets karttjänster, 2018)

Nordväst om planområdet på andra sidan Lissmavägen ligger Lännaskogens naturreservat som bedöms ha mycket stort värde för den biologiska mångfalden. Sydväst om planområdet inrättades år 2014 Lissmadalens naturreservat, med avsikt att bevara områdets värden för den biologiska mångfalden och för det rörliga friluftslivet. Området utgör en värdekärna i Stockholmsregionens övergripande grönstruktur och är där en del i den s.k. Hanvedenkilen. I *Huddinges Natur* (2012) samt i *RUFS 2010* är ett svagt avsnitt i kilen utpekade ca 300 meter väster om Gräsvretens verksamhetsområde; Ett grönt samband som ska bibehållas eller stärkas i nordsydlig riktning mot Haninge.

Riksintresseområdet för rörligt friluftsliv Hanveden (Tidigare Ågesta-Lida-Riksten) angränsar idag direkt till Gräsvretens verksamhetsområde (till skillnad mot Hanvedenkilen) men utgör dess periferi och utkant. Länsstyrelsens har nyligen reviderat riksintresseområdets utbredning och gränsens har förskjutits något västerut, i riktning bort från planområdet.

Befintlig utfart från Gräsvreten till Lissmavägen kommer att stängas vid Upplagsvägen. Utfarten ersätts med en ny väg mellan områdets nordvästra del och Lissmavägen. Den nya vägen ansluter mot Lissmavägen inom högra kanten av riksintresseområdet för rörligt friluftsliv.



Figur 7. Karta över Gräsvreten, Lännaskogens naturreservat och Lissmadalens naturreservat

En naturvärdesinventering har gjorts i augusti 2017 och reviderats i juni 2018 för att kunna beskriva och skydda naturområden av betydelse för biologisk mångfald inom planområdet. Inventeringen har följande naturvärdesklassindelning använts;

- Högsta naturvärde, naturvärdesklass 1, störst positiv betydelse för biologisk mångfald.
- Högt naturvärde, naturvärdesklass 2, stor positiv betydelse för biologisk mångfald.
- Påtagligt naturvärde, naturvärdesklass 3, påtaglig positiv betydelse för biologisk mångfald.
- Visst naturvärde, naturvärdesklass 4, viss positiv betydelse för biologisk mångfald.

Inventeringen visar de åtta delområden eller naturvärdesobjekt som naturvärdesinventeringen resulterade i.

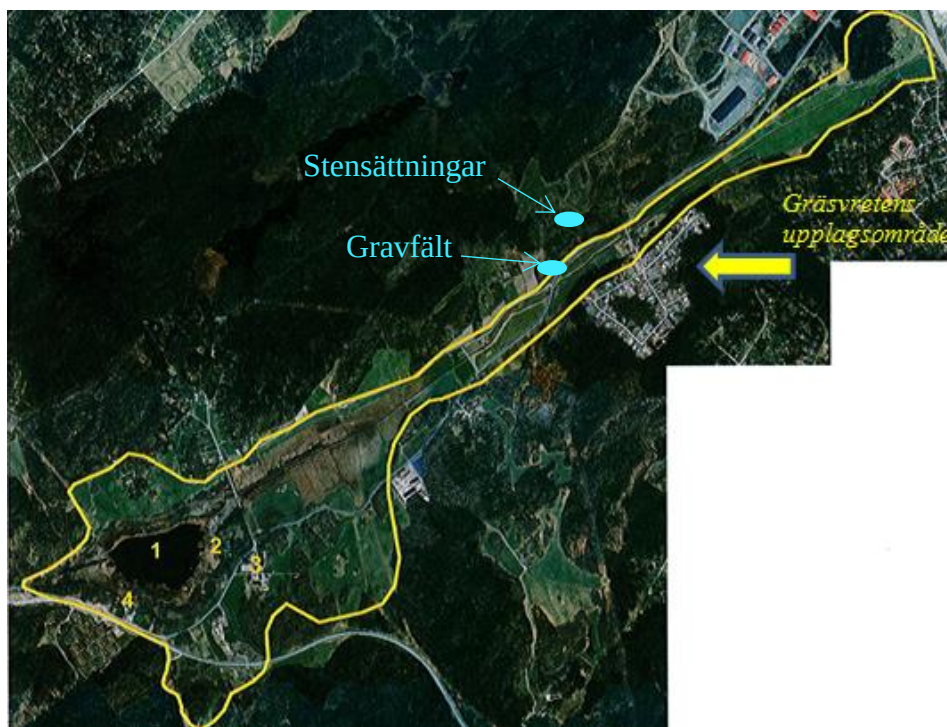
- Delområde 1 har lågt naturvärde utan skötsel.
- Delområde 2 har visst naturvärde (klass 4) och ett par naturvårdsarter som liljekonvalj och en ek som klassas som naturvårdsträd.
- Delområde 3 är en ungskog klassat som lågt naturvärde, men är inte tänkt att exploateras utan är utsedd till naturmark.
- Delområde 4 innehåller våtmark och videkärr. Vist naturvärde (klass 4). Våtmarken bedöms vara lämpligt lekhabitat för groddjur.
- Delområde 5 består av skogsmark med inslag av sumpskog. Naturvårdsarten liljekonvalj finns. En grov ek i områdets västra del samt några fåtaliga grövre aspar med hål utgör naturvårdsträd. Vist naturvärde (Klass 4).
- Delområde 6 har klassats som påtagligt naturvärde (klass 2). Området hyser både en våtmark (damm) och betesmark som är delvis igenväxande på grund av utebliven hävd. Våtmarken bedöms vara lämpligt lekhabitat för groddjur. Det förekommer en rödlistad art, mindre bastardvärmare och det finns även naturvårdsarter såsom slättergräsfjäril, nattviol, bockrot, gökärt, gullviva, gulmåra, brudbröd. Området ligger utanför planområdet.
- Delområde 7 är området där ny infart ska anläggas enligt detaljplanen. Området är mycket mångformigt och har stor skillnad i höjdnivåer. Naturvårdsarter som påträffats är liljekonvalj och även naturvårdsträd som ekar. Vist naturvärde (klass 4).
- Delområde 8. I detta område föreslås en ny dagvattendamm anläggas. Den största delen av området utgörs idag av en rasthage för hästar. En annan del av området utgörs av en randzon mellan hästhagen och verksamhetsområdet. Inga naturvårdsarter påträffades. Området har lågt naturvärde. Detta ger ingen naturvärdesklass och kallas för övrigt område.



Figur 8. Karta över de beskrivna områdena inom röd markering och deras numrering.

Kulturmiljö

Området gränsar mot kulturmiljön i Lissmadalen.³ Lissmadalgången är en av kommunens få bevarade dalgångar med hävdat odlingslandskap. Det vackra kulturlandskapet har skapats tack vare ett kontinuerligt brukande under mer än 1000 år. Lännavägens ålderdomliga sträckning utgör en väsentlig och skyddsvärd del av miljön.



Figur 9. Karta över kulturmiljön i Lissmadalen samt kända fornlämningar i detaljplanens närhet (1 Lissmasjön, 2 Park, 3 Byggnader, 4 Lissma skola)

Inom planområdet finns inga särskilt utpekade kulturmiljövärden men den hävdade ängs- och betesmark som finns i östra delen av området är en kulturmiljö med beaktansvärda biologiska värden.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet men i kartan ovan visas de fornlämningar som finns i närheten. Det finns ett gravfält som består av fem runda stensättningar, som alla är övertorvade. Strax nordost om gravfältet finns fler stensättningar som också antas vara gravar, med ursprung från brons- eller järnålder.

Geologiska förhållanden

Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) och arkivuppgifter (gatu- och trafikavdelningen) består området av berg och fast jord. Enligt SGU:s jordartskarta finns lera, morän och berg inom planområdet. Den visar utbredning i ytlagret och ca 50 cm ned i marken.

³ Huddinge, reviderad kulturmiljöinventering 2003, s. 114-115

Radon

Någon känd radonrisk finns inte inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ingår i Tyresåns sjösystem och huvuddelen av dagvattnet inom området avrinner till Lissmaån som är belägen nere i dalgången. Lissmaåns vatten mynnar sedan ut i sjön Drevviken.

Marken inom det befintliga verksamhetsområdet består delvis av hårdgjorda ytor. Även naturområdet som utgör en ö i mitten av verksamhetsområdet har begränsad infiltrationsförmåga då marken består av berg och lera. Verksamhetsområdets dagvatten avleds till öppna vägdiken och ledningar för att sen i den norra delen av området gå i kulvert till en fördröjningsdamm belägen öster om Lagervägens utfart till Lissmavägen. Anläggningen har varit i bruk sedan 1999 och avskiljer olja, metaller och näringsämnen innan vattnet går ut i Lissmaån. Från resterande delar av verksamhetsområdet rinner dagvattnet direkt ut till Lissmaån.

Marken i den tillkommande delen av detaljplanen ligger högre än de redan exploaterade ytorna. Det går en vattendelare på dess kulm och på den nordvästra sidan avrinner vattnet ned mot Lissmaån och på den sydöstra sidan mot den lokala våtmarken och vidare genom diken till Haninge kommun får att sedan mynna ut i Drevviken.

Lissmaån, som är primär recipient för områdets dagvatten, är kraftigt övergödd och uppvisar syrefattiga förhållanden. Åns vattenkvalitet påverkar i sin tur även den nedströms liggande sjön Drevviken. Även Drevviken är kraftigt övergödd vilket leder till problem med syrebrist, igenväxning och algbloomningar.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och har fastställda miljökvalitetsnormer. Dessa säger bl.a. att sjön ska uppnå en god ekologisk status till år 2021. Nuvarande ekologiska status är "Måttlig", vilket innebär att vattenkvaliteten i sjön behöver förbättras betydligt i detta avseende. Att sjön är en vattenförekomst innebär också att dess vattenstatus inte får försämrats och att uppfyllandet av normerna inte får försvåras. Dagvatten och enskilda avlopp utgör de största källorna av närsalter (fosfor och kväve).

Ekologisk kompensation

Ekologisk kompensation ska enligt kommunens policy tillämpas när den kommunala fysiska planeringen leder till bestående skador på natur-, kultur-, eller rekreationsvärden. En kompensationsåtgärd ska ge en liknande funktion som den som den kompenserar för. Det innebär att när naturvärden går förlorade ska kompensationen skapa eller öka andra naturvärden, och när ingreppen påverkar rekreationsvärden ska kompensationen avse rekreationsvärden. Den metod för ekologisk kompensation som tillämpas i kommunen inbegriper bl.a. att funktioner och värden som går förlorade ska ersättas inom planområdet eller, om det inte är möjligt, i nära anslutning till planområdet.

För denna detaljplan är förutsättningarna sådana att någon ekologisk kompensation inte kan bli aktuell inom planområdet. Däremot kan sannolikt naturmarken direkt nordost om området bli aktuellt för sådana åtgärder. Beslut om vilken ekologisk kompensation, som bör utföras fattas lämpligen i samband med planens antagande. Frågan om ekologisk kompensation kommer att hanteras i en separat process och slutligen regleras i avtal.

Risk för skred

Huddinge kommun har tagit fram en översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys för Huddinge (IVL 2012). Syftet är att undersöka hur klimatförändringarna kommer att påverka Huddinge kommuns geografiska område, hur man bör planera för att undvika ökad sårbarhet samt föreslå anpassningsåtgärder. Klimat och sårbarhetsanalysen pekar översiktligt ut områden med risk för ras och skred, erosion och översvämning. Planområdet är inte utpekad som särskilt riskområde i denna utredning.

Bebyggelse

Bostäder



Figur 10. Närmaste bostadsbebyggelsen i Hermanstorp, Haninge kommun

Avståndet från befintligt upplagsområde till kommungränsen mot Haninge kommun är ca 30-300 meter och till närmaste fastighetsgräns i Hermanstorp ca 70 meter. Den tillkommande bebyggelsen för verksamheter utformas och orienteras för att undvika störningar vid bostadsbebyggelse.

Arbetsplatser

Området används idag som upplag. Utöver upplag och uppställning har enkla lagerbyggnader fått uppföras i området till en högsta höjd av fyra meter. Många tomter är bebyggda och tomterna är inhägnade. Ett upplagsområde ska normalt inte ha permanenta arbetsplatser. Tillkommande verksamheter i de nya tomterna som detaljplanen medger, bedöms generera cirka 550⁴

⁴ Näringslivssektionen, juli 2018

årsarbeten. Bedömningen är en uppskattning och antalet årsarbeten kan variera över tid samt beroende på verksamhetens karaktär och omfattning.

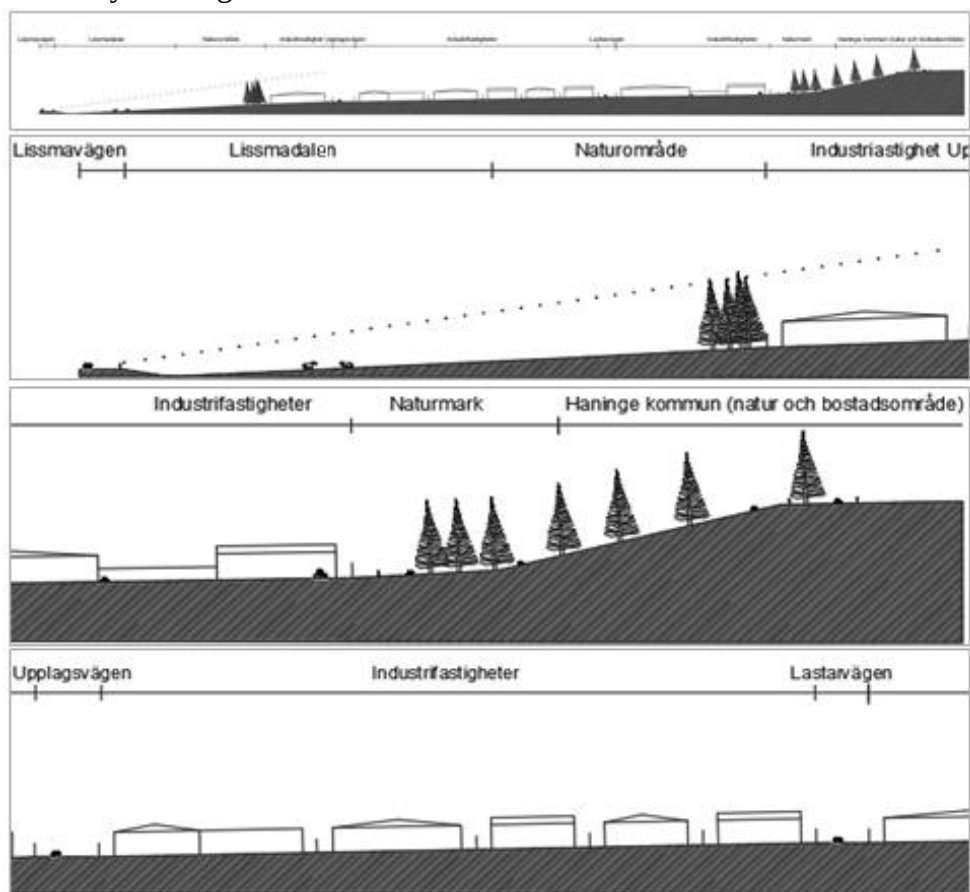
Offentlig och kommersiell service

I det närbelägna Länna industriområde finns flera lunchrestauranger och det finns en hamburgerrestaurang i korsningen Lissmavägen - Nynäsvägen.

Vid korsningen mellan Lissmavägen och väg 73, Nynäsvägen ligger Länna handelsområde och Länna gårds handelsområde. Övrig offentlig och kommersiell service såsom post, bank och detaljhandel finns i Trångsund, Skogås och Handen.

Landskapsbild

Liksom i gällande byggnadsplan föreslås kvartersmarken ligga i en skärmande vegetation som växer inom det 50-75 m breda område som är avsatt i planen närmast dalgången. Planens påverkan på landskapsbilden är därför mycket begränsad.



Figur 11. Utsiktanalys visar att bebyggelsen inne i planområdet inte kommer att synas från Lissmadalen

En siktlinjeanalys har genomförts i oktober 2017 för att beräkna den tillkommande kvartersmarkens höjdsättning och högsta tillåtna byggnadshöjd. Analysen visar att med de nu införda höjdbestämmelserna begränsas de negativa effekterna av en exploatering på landskapsbilden mycket effektivt. Analysen visar också att bebyggelsen som ligger närmast Lissmavägen vid

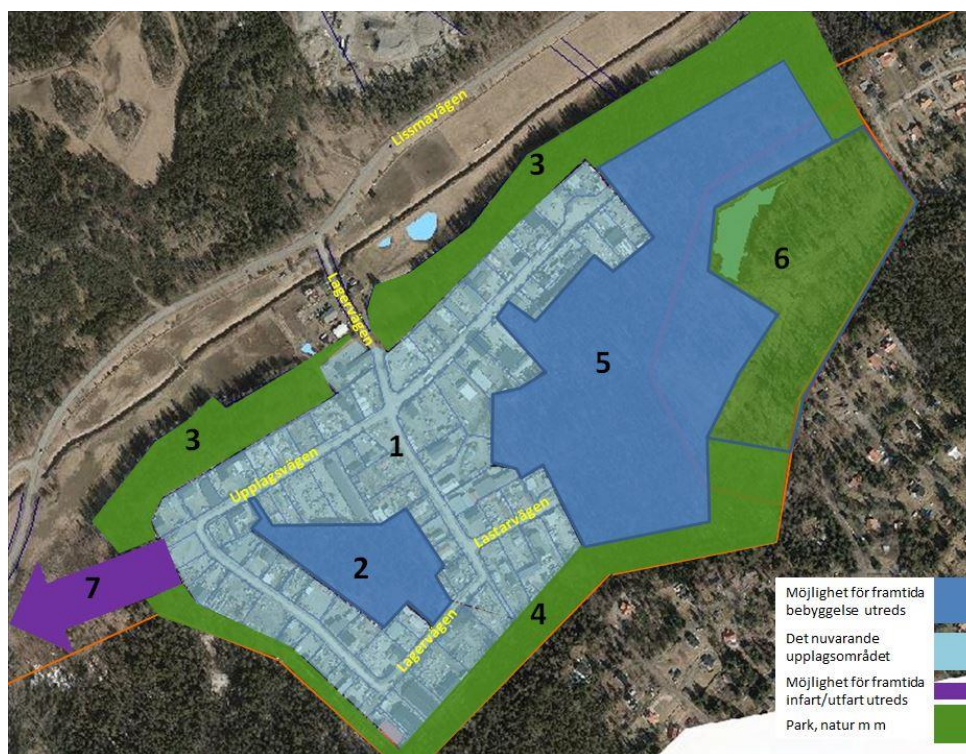
den befintliga infarten och som syns redan idag, kan påverka landskapsbilden. Den negativa visuella påverkan har minskats genom att högsta tillåtna byggnadshöjd har begränsats till fyra meter och att området mot Lissmadalen har betecknats på plankartan med en planbestämmelse (*natur*).



Figur 12. 3D-vyförslag för bebyggelse i planområdet

Markanvändning och planförslagets inriktning

Området för Gräsvreten kan delas upp i några olika delområden, se nedan.



Figur 12. Markanvändning

Upplagsområde mm

1

Detta innefattar fastigheterna inom kvartersmark, 75 fastigheter. De kan prövas för småindustri och lager.



Figur 13. Exempel på befintlig bebyggelse i område 1

3, 4

Områden 3, 4 ska inte exploateras utan behållas som ett skydd mellan verksamheterna och dess omgärdande landskap samt bostadsbebyggelse.



Figur 14. Exempel på vissa platser i område 3, 4

Utökningsområde

2, 5

Område 2 är en skogbegrädd ö och knutet till det finns luftledningar i området. Detta område kan prövas för industri och lager. Gallring och sprängning samt utfyllning kan behövas.

Område 5 är lämpligt för ny etablering av industri och lager. Gallring och sprängning samt utfyllning behövs också.



Figur 15. Exempel på vissa platser i område 2, 5

Känsligt område - Utredningsområde

6

Området har känslig natur och värden avseende flora och fauna. De flacka delarna är fuktiga till blöta. Gäller stora delar av den öppna marken.

Detta område har begränsats efter programskedet då naturinventeringen redovisade på mer detaljerad nivå var skyddsvärd natur förekommer.



Figur 16. Exempel på vissa platser i område 6

Detaljplanen anger möjlighet för olika typer av småindustriverksamheter, lager och bilservice (inte drivmedel) genom en indelning i zoner. Beteckningar för kvartersmarkens användning för småindustri och lager anknyter till de skyddsavstånd som anges i *Bättre plats för arbete*.

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. Skyddsavstånden gäller mellan bostadsbebyggelse och verksamheter i ett normalfall men kan också användas som utgångspunkt för bedömning av avstånd från andra typer av lokaler till verksamheten ifråga.

Annan bebyggelse än bostadsbebyggelse kan ha högre eller lägre krav på skydd mot störningar och risker beroende på hur många personer som uppehåller sig där, hur känsliga de är och hur länge de uppehåller sig där.

I detaljplanen anges skyddsavstånd för befintliga och tillkommande verksamheter.

I zonen närmast bostadsområdena i Haninge kommun och jordbruksfastigheten anges J_1 = Småindustri och lager med krav på max 50 meters skyddsavstånd, G_1 = Bilservice (inte drivmedel).

Exempel på verksamheter som har 50 meter skyddsavstånd eller mindre anger *Plats för arbete följande verksamheter*: Bageri, charkuteri, gummiverkstad, plåtslagning inomhus, bilverkstad utan lackeringsverksamhet, pumpstation som betjänar >25 personer, miljöstation och kemtvätt.

I zonen intill föregående zon anges $J_2 = \text{Småindustri och lager med krav på max 100 meters skyddsavstånd}$, $G_1 = \text{Bilservice (inte drivmedel)}$.

Exempel på verksamheter som har 100 meter skyddsavstånd eller mindre anger *Plats för arbete följande verksamheter*: Bilverkstad med lackeringsverksamhet, viss typ av energianläggning och bensinstationer.

I den centralt belägna zonen anges $J_3 = \text{Småindustri och lager med krav på max 200 meters skyddsavstånd}$, $G_1 = \text{Bilservice (inte drivmedel)}$.

Exempel på verksamheter som har 200 meter skyddsavstånd anger *Plats för arbete följande verksamheter*: Hundgård (kennel), anläggning för färdiglagad mat, kafferosteri, kylanläggning, varuproduktion såsom spinning, stickning, vävning och sömnad, anläggning för lackering med utsläpp av lösningsmedel mindre än 10 ton/år, flexografiskt tryckeri, screentryckeri med lösningsmedelsanvändning, större offsettryckeri, övrig plastbehandlande industri, anläggning med endast farmaceutisk beredning, gummireparationsanläggning, regummeringsanläggning, färgfabrik med utsläpp av lösningsmedel mindre än 10 ton/år, manuella glasbruk, betongindustri, betongvaruindustri, kemisk elektrolytisk ytbehandling, tillverkning av maskiner, större finmekanisk eller elektronisk industri, plåtslagning utomhus, viss typ av energianläggning, bussterminaler med permanent uppställning, större garage, mellanlager för miljöfarligt avfall och tvätterier.

Gällande plan har inte reglerat byggnadernas avstånd till gräns mot gata eller annan fastighetsgräns. I den nya planen föreslås en icke byggbar förgårdsmark på 6,0 meter mot gata för att ge utrymme för parkering mellan byggnader och gata och att utfart mot gata inte ska skymmas av en byggnad. Byggnader får inte placeras närmare än 4,0 meter från fastighetsgräns, dock får byggnader sammanbyggas i fastighetsgräns. Normalt ska då byggnader uppföras samordnat i tid och utförande mot gränsen. Detta har betecknats på plankartan med planbestämmelser; (p_1) för de fastigheter som finns och (p_2) för de fastigheter som kommer att kunna bildas.

Utnyttjandet för utöknings- och upplagsområde, uttryckt i byggnadsarea, maximeras till 50 % av fastighetsarean. Högsta byggnadshöjd är 7 meter samt 4 meter för den bebyggelsen närmast till Lissmadalen. Att höjden har begränsats ämnar att i första hand förenkla etableringen av verksamheter med hög lagerföljd och inte de med flera våningar vilket möjliggör för en låg bebyggelse som beaktar landskapsbilden.

För de fastigheter som finns eller kan bildas närmast bostadsbebyggelsen ska ett plank anordnas dels i syfte att skärma verksamheterna och dels för att verksamheterna inte ska "breda ut sig" på den angränsande naturmarken. Detta har betecknats på plankartan med en planbestämmelse (m_1). Det

säkerställs även för andra fastigheter med planbestämmelse (m_2) att staket ska finnas mot intilliggande naturmark.

Höjd på färdigt golv för byggnad inom båda de befintliga och kommande fastigheterna har reglerats på plankartan, där ska det ligga minst +0.5 meter ovan närmaste vägs höjd vid fastighetsgräns.

Strandskydd

Strandskydd råder enligt 7 kap. 13 § miljöbalken i en zon av ca 100 m från Lissmaåns strand. Denna zon berör vissa befintliga fastigheter. Strandskyddet behöver upphävas inom denna del av planområdet. Strandskydd kan upphävas inom områden som redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Detta har betecknats med (a_1) en planbestämmelse på plankartan.

Dispens från strandskydd kommer att sökas för att anlägga en dagvattendamm strax öster om nuvarande infart till området. Planområdets topografi och det faktum att all mark i områdets lägre partier redan är exploaterad gör att dagvattenreningen måste anordnas inom idag strandskyddat område. Det är mycket angeläget att planområdet får ett väl fungerande dagvattensystem. Såväl Lissmaån som den nedströms liggande vattenförekomsten Drevviken är kraftigt övergödda och föroreningsbelastade. Som särskilt skäl för dispens åberopas således att markområdet behöver tas i anspråk för att tillgodose ett angeläget allmänt intresse som inte kan tillgodoses utanför strandskyddsområdet (7 kap. 18c § p 5 miljöbalken).



Figur 17. Strandskydd behöver upphävas för området markerat i gult och dispens från strandskydd kommer att sökas för området markerat i rött.

Gator och trafik

Gatustruktur

Detaljplaneområdet Gräsvreten ligger invid Trafikverkets väg Lissmavägen. Området nås enbart från Lissmavägen. Som fotgängare eller cyklist så är du hänvisad till att ta dig fram på Lissmavägen i blandtrafik. Det pågår en

utredning gällande utbyggnad av gång- och cykelbana längs Lissmavägen, men det ligger utanför denna detaljplan. I den cykelplan som kommunfullmäktige antog 2016 påvisas att det behövs ett lokalt cykelstråk genom det nu aktuella planområdet för att på så sätt få en förbindelse mellan Lissmavägen och Haninge. På Lissmavägen går buss 709, på sträckan Huddinge centrum – Länna handelsplats. Linjen är extremt lågfrekvent med totalt 10 avgångar per dag och riktning.

Samtliga gator inom detaljplaneområdet är i kommunal ägo, och kommer att byggas om. Gatorna förordas få en vägbredd om 14 meter innehållande körbana och gång- och cykelbana samt dagvattendiken på vardera sida.

En trafikutredning har utförts i september 2017 och reviderats i december 2017 för att bedöma trafikmängder till och från planområdet, få förslag på utformning av den nya korsningen samt få beskrivet hur den tillkommande trafiken till området påverkar den befintliga korsningen mellan Lännavägen och Lissmavägen. Befintlig utfart från Gräsvreten till Lissmavägen kommer att stängas vid Upplagsvägen och en ny väg kommer att anläggas i nordvästra delen av planområdet. Utredningen visar också att den totalt sett bästa framkomligheten fås om de båda korsningarna utformas som cirkulationsplatser.

Gång- och cykeltrafik

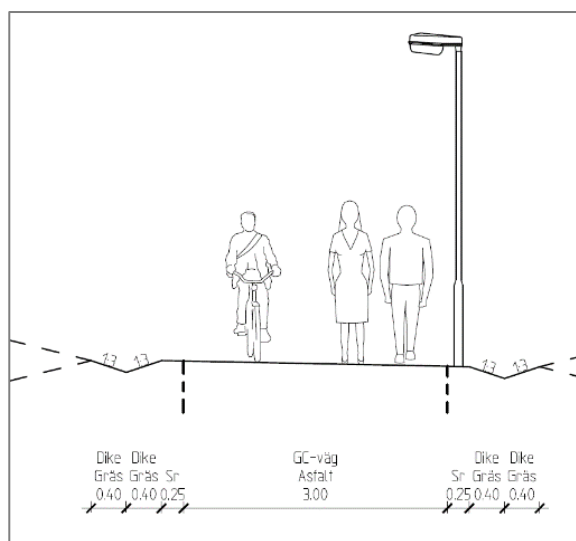
Inom planområdet finns idag inga gång- och cykelbanor utan oskyddade trafikanter blandas med biltrafik. I och med genomförandet av planen kommer befintliga gator att kompletteras med gång- och cykelbanor. Kommunens mål är att det ska vara möjligt att röra sig per fot eller cykel inom och till en arbetsplats, även i ett industriområde.

För fotgängare är det troligt av störst vikt att kunna ta sig till busshållplats på Lissmavägen och att förflytta sig till Länna handelsområde.

I cykelplanen, som kommunfullmäktige antog september 2016, visas på behov av ett huvudcykelstråk längs Lissmavägen, och ett lokalt cykelstråk genom planområdet för att ansluta Lissmavägen med Haninge.

Det pågår en utredning gällande utbyggnad av gång- och cykelbana längs Lissmavägen, men det ligger utanför denna detaljplan. Gång- och cykelbana genom planområdet med anslutning till Lissmavägen och Haninge har utretts.

Inom planområdet kommer gångbanan omformas till delad gång- och cykelbana.



Biltrafik

Tillfart

Tillfarten till området sker från Lissmavägen via Lagervägen. Idag ligger gatan rakt igenom en jordbruksverksamhet som innehåller hästgård med byggnader på och stall. Vägen korsar ett vattendrag med en bredd om 4-5 meter som leder ner till Lissmasjön. Korsningen med Lissmavägen är med dagens utformning inte optimal ur ett trafiksäkerhetsperspektiv. Vägen ut ur området är brant, detta medför att fordon tar sats vid halt väglag för att komma ut, och hinner då långt ut i korsningen innan man har möjlighet att stanna.

Befintlig utfart från Gräsvreten till Lissmavägen kommer att stängas vid Upplagsvägen och att till skapa en ny tillfart i områdets nordvästra del med anslutning mot Lissmavägen. Sikten är gynnsammare längs Lissmavägen för denna alternativa utfart, tillfarten kommer inte i konflikt med varken hästgård eller vattendraget och inte heller de kraftledningarna till transformatorstation Ekudden som ligger strax väster om planområdet.

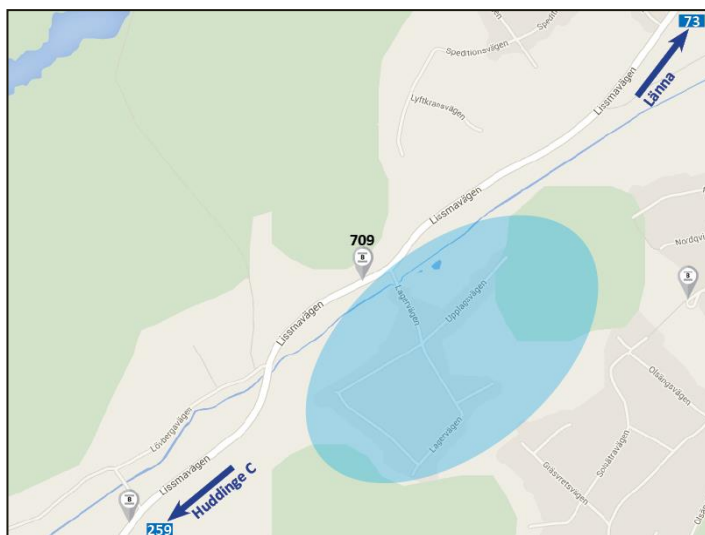
Gator inom planområdet

Gatorna inom området bör utformas med en maximal längsgående lutning om 7 %. Detta för att tillskapa en god och trafiksäker standard för tunga fordon. Gatornas linjeföring liksom korsningar och vändplatser kommer att dimensioneras för typfordon Lps; lastbil med släpvagn.

Kollektivtrafik

På Lissmavägen i direkt anslutning till planområdet går buss 709 på sträckan Huddinge centrum – Länna handelsplats. Linjen är lågfrekvent med totalt 10 avgångar per dag och riktning.

Från Länna handelsplats går fler bussar.
Närmsta pendeltågsstation är Skogås på ca 5 km gångavstånd alternativt Handenterminalen på 6 km gångavstånd. I och med utbyggnation av Vegastaden tillkommer en ny pendeltågsstation.



Figur 18. Busslinje samt hållplatser i området

Parking

All parkering ska ordnas på kvartersmark, byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt kommunens norm för parkeringstal. Parkeringstalen gäller för cykel likväl som för bil.

Bilparkeringen inom området föreslås ske som markparkering.

Verksamhet	Antal cykelplatser per 1000 m ² BTA om ej annat anges	Antal bilplatser per 1000 m ² BTA om ej annat anges
Kontor		
Arbetande och besökande	5-10	15 - 20
Industri		
Arbetande och besökande	5-10	15-20
Lager		
Arbetande och besökande	5-10	5
Arbetande	0,3 – 0,6 per arbetande	Plan.norm 6,5

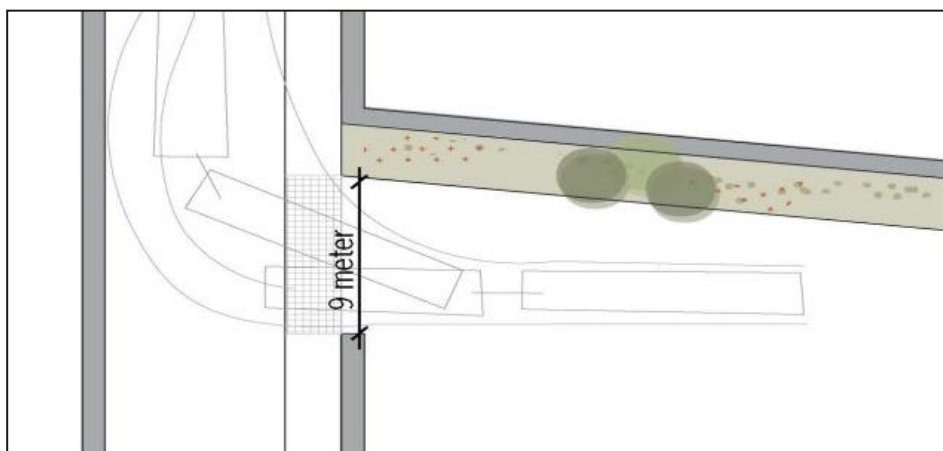
Tabell 1. Parkeringstal enligt kommunens norm

Varumottagning och sophämtning

All lastning, lossning, varumottagning och sophämtning ska lösas på den egna fastigheten. Byggherren ska försäkra sig om att lösningen för sophämtning är godkänd. Backning över gångbana är inte tillåten. Fastigheterna ska planeras så att minst en normalstor lastbil kan vända på fastigheten. På fastigheter, där verksamheten kräver angöring av ännu större fordon än normalstora lastbilar, krävs även vändutrymme för dessa på fastigheten.

Utfarter

Utfart från vardera fastighet ska ske mot industrigata i ett läge. Utfart längs hela fastighetsgränser medges inte.



Figur 19. Princip som visar entré från industrigata in på fastighet med svängande lastbil.

Störningar och risker

Skyddsavstånd

Planeringen utgår ifrån Boverkets skrift *Bättre plats för arbete* som syftar till att skapa skyddsavstånd för befintliga och tillkommande verksamheter.

I zonen närmast bostadsområdena i Haninge kommun och jordbruksverksamhet anges $J_1 = \text{Småindustri och lager med krav på max 50 meters skyddsavstånd}$, $G_1 = \text{Bilservice (inte drivmedel)}$. I zonen intill föregående zon anges $J_2 = \text{Småindustri och lager med krav på max 100 meters skyddsavstånd}$, $G_1 = \text{Bilservice (inte drivmedel)}$. I den centralt belägna zonen anges $J_3 = \text{Småindustri och lager med krav på max 200 meters skyddsavstånd}$, $G_1 = \text{Bilservice (inte drivmedel)}$.

Avseende bullerspridningen till riksintresseområdet för rörligt friluftsliv, Lissmaåns dalgång och lantbruksverksamhet, kommer den närmaste zonen att anges $J_2 = \text{Småindustri och lager med krav på max 100 meters skyddsavstånd}$, $G_1 = \text{Bilservice (inte drivmedel)}$

Luft

Vid planering ska kommuner och myndigheter enligt 5 kap 3 § miljöbalken följa gällande miljökvalitetsnormer. För utomhusluft finns för närvarande miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, bensen, kväveoxider, partiklar (PM 10 och PM 2,5) kolmonoxid, bensen, ozon, arsenik, kadmium, nickel och benso (a) pyren.

Östra Sveriges Luftvårdsförbund samordnar regionens miljöövervakning av luft. De beräkningar och bedömningar som SLB analys har gjort på uppdrag av Luftvårdsförbundet visar att halterna av till exempel svaveldioxid och bly numera är så pass låga att normvärdena klaras överallt med god marginal. Även för bensen, kolmonoxid och kväveoxider innehålls normvärdena på de flesta platser. Svårast att klara är de föreskrivna haltnivåerna för PM10 och kvävedioxid. Vid starkt trafikerade gator i stadskärnor och utmed större infarter ligger halterna i närheten av eller över normvärdena⁵. De analyser som har gjorts i Huddinge och i regionen ger inte anledning att befara några överskridanden vid Gräsvretens verksamhetsområde.⁵

Den trafikökning, som planens genomförande innebär, bedöms inte heller medföra att miljökvalitetsnormerna överskrids lokalt.

Lukt

Industriverksamheten kan komma att generera lukt exempelvis från bilservice med hantering av lösningsmedel och lättflyktiga kemikalier. Planförslaget reglerar skyddsavstånd mellan verksamheter och bostäder som anknyter till Boverkets riktlinjer för skyddsavstånd, där risken för lukstörning beaktas.

Buller, vibrationer

Avståndet mellan den närmsta bostadsbebyggelsen i Haninge och det befintliga upplagsområdet är cirka 70 meter, räknats från tomtgräns till

⁵ Kartor för Huddinge finns bl.a. för PM2,5 2010, Bens(a)pyren 2009, Kvävedioxid 2006, PM10 2005, Bensen 2003 på www.slb.nu

tomtgräns. Området däremellan utgörs av skyddande terräng och vegetation. Avståndet till de tillkommande industrifastigheterna blir som minst 70 meter

Inom verksamheterna kan exempelvis arbetsfordon, maskiner, lastning och lossning ge upphov till buller. Även fasta installationer likt fläktar och kompressorer kan förorsaka buller. De planbestämmelser med krav på var inom området som verksamheter med olika behov av skyddsavstånd får bedrivas begränsar risken för att buller över gällande riktvärden ska uppkomma utanför planområdet. Buller från verksamheter ska begränsas så att det inte ger upphov till högre ekvivalent ljudnivå utomhus vid närmaste bostäder än 50 dBA dagtid (kl. 06-18), 45 dBA kvällstid (kl. 18-22) samt söndag och helgdag (kl. 06-18) och 40 dBA nattetid (kl. 22-06) enligt naturvårdsverkets riktvärden för externt industribuller.

Med en utvidgning av verksamhetsområdet följer en ökad trafikmängd till och från Lissmavägen och på lokalgator inom området. Befintliga och tilltänkta vägar inom planområdet ligger som närmst cirka 150 meter från bostadsbebyggelse. Bedömningen är att gällande riktvärden för trafikbuller inte kommer att överskridas.

En ökad bullerspridning till riksintresseområdet för rörligt friluftsliv kan förväntas. I första hand verksamhetsbuller men även buller från de lastbilar som trafikerar området.

I samband med att delar av planområdet ska iordningsställas genom plansprängning och markutfyllnader kommer såväl buller som vibrationer att uppstå. Utöver att sprängningsarbetena förorsakar buller uppkommer också buller då exempelvis sprängmassorna ska krossas och transporteras. Särskilda restriktioner kommer att krävas för denna anläggningsverksamhet. Ett kontrollprogram som ska godkännas av tillsynsmyndigheten kommer att upprättas och efterföljas av entreprenören. För närvarande pågår arbetet med att beräkna vilka bulleremissioner som kan förväntas uppstå och hur de ska begränsas.

En bullerutredning kommer att genomföras med syfte att beräkna såväl det buller som uppkommer under planområdets iordningställande som det buller från trafik och industri som kan förväntas uppkomma då området är utbyggt.

Förorenad mark

Inom delar av planområdet finns förorenad mark. En markmiljöundersökning gjordes inom det befintliga upplagsområdet 1993 för att utreda påverkan på marken samt på yt-, dag och grundvattnet. Undersökningen visade att dagvattnet var påverkat av bland annat kadmium, bly, koppar och oljekolväten. Lokalt inom området fanns även förhöjda halter av arsenik, krom, nickel, zink och PCB, samt höga fosfor och kvävehalter. Områdets geologi och topografi kan bidra till läckagepunkter i omgivande miljö. Det finns inga uppgifter om föroreningar i det utvidgade området även om det inte kan uteslutas.

Generellt för hela planområdet gäller att marken ska undersökas inför exploateringen så att behovet av sanering och/eller andra skyddsåtgärder

klarläggs. Innan markarbeten för att iordningställa gator och fastighetsmark påbörjas kommer förorenade delar av området att åtgärdas till en nivå som är lämpligt för den markanvändning som planen medger. En utredning har påbörjats för att kartlägga behovet av sanering. Den förväntas vara klar vid årsskiftet 2018/2019. För att långsiktigt säkerställa en ansvarsfull hantering av eventuellt förorenad mark har detaljplanen bestämmelser som säger att vare sig bygglov eller marklov får medges förrän marken är sanerad till den nivå som krävs för angiven markanvändning.

Risker

Den föreslagna bebyggelsen placeras utifrån rekommenderade skyddsavstånd från bostäder och bör därför inte innebära risker för omgivningen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området saknar allmänt vatten och avlopp. I den mån fastighetsägare tidigare haft enskilt vatten och avlopp har det förutsatts att det finns en s.k. BDT-anläggning med anslutning till slutna tank, som regelbundet ska slamsugas.

Kommunen genomförde ett tillsynsprojekt i Gräsvreten 2012. En av orsakerna var att en fastighet hade fått sitt grundvatten förorenat av lösningsmedel. Ett prov visade mycket höga halter i deras brunnsvatten. Liknande halter hittades inte i andra brunnar. Trots ett omfattande arbete kunde kommunen inte hitta någon orsak till föroreningen.

Vid tillsynen frågades bl.a. om önskemål om kommunalt vatten och avlopp och en klar majoritet var positiva. Dock finns ett antal fastigheter som inte har besökts eftersom kommunen inte lyckades etablera kontakt med fastighetsägarna och som inte heller har svarat på enkäten. Status och inställning till kommunalt VA hos dessa är okänd.

Många har tillgång till brunn samt avloppslösning i form av slutna tank dit eventuell toalett är kopplad. 26 av de besökta fastigheterna har uppgett att de har en slutna tank och några av dessa har även någon form av infiltrationsanläggning. Övrigt vatten som används leds oftast inte till någon avloppsanläggning alls (möjligtvis en enkel stenkista), utan diskvatten och likande hälls ut på gården. De flesta använder dock inte vatten i någon större omfattning och flera tar även med sig dricksvatten till fastigheten eftersom vattnet enligt många i området ”smakar konstigt”. Av de som vi har fått svar av så har nio fastigheter ingen brunn eller tillgång till t.ex. grannens brunn. De har inte heller något avlopp.

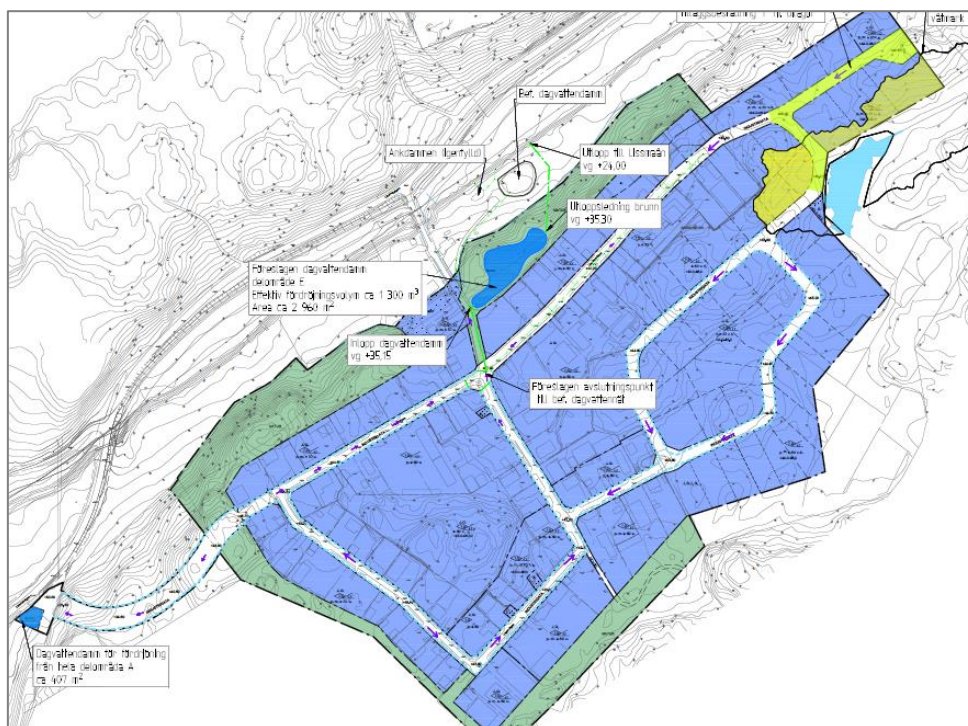
En majoritet av fastighetsägaren/verksamhetsutövarna vilja ha ett allmänt VA-system och en allmän uppfräschning av området. Det finns kvalitetsproblem med grundvattnet och i åtminstone en brunn är vattnet otjänligt. Det behöver tas ett gemensamt grepp om VA-situationen i området. Det ursprungliga upplagsområdet har förvandlats till något annat med många permanenta verksamheter.

Den närmaste anslutningen till det allmänna VA-nätet finns i Länna industriområde, men det är oklart om anslutning kan ske till näraliggande

Höjdsättning av tomter och gator sker så att avlopp kan avledas med självfall.

Verksamhetsområdets dagvatten avleds idag till öppna vägdiken och ledningar för att i den norra delen av området ledas i kulvert till en fördröjningsdamm som är belägen invid Lissmaån, öster om Lagervägens utfart till Lissmavägen. Dammen har varit i bruk sedan 1999 och avskiljer olja, metaller och näringsämnen innan vattnet går ut i Lissmaån. Från resterande delar av verksamhetsområdet rinner dagvattnet i öppna diken direkt ut i Lissmaån. Eftersom det finns fastigheter i området där marken kan befaras vara förorenad finns dessutom en åtföljande risk att föroreningar följer med i dagvattnet. Nuvarande dagvattenhantering är klart undermålig.

En dagvattenutredning har genomförts i augusti 2018. Med kommunens dagvattenstrategi som utgångspunkt har ett förslag på dagvattenhantering utarbetats. Dagvattenhanteringen kommer även fortsättningsvis att till stor del vara anordnad med öppna diken. Allt vatten kommer dock att passera dammar så att en tillräcklig fördröjning och rening uppnås. En större fördröjningsdamm kommer att förläggas vid områdets lågpunkt strax nordost om nuvarande infart och en mindre damm invid den nya infartsgatan i områdets västra ända.



För att säkerställa att dagvatten till viss del omhändertas på tomtmark ställs

genom planbestämmelser krav på att endast 50 % av tomternas markyta får förses med ogenomsläppligt material. Krav finns också på att bygglov inte får ges förrän utgående dagvatten från tomten är hanterbar. I den föreslagna dagvattenlösningen ingår att allt dagvatten från de nya industrifastigheterna ska passera slam- och oljeavskiljare innan det avleds till VA-huvudmannens ledningssystem.

Elförsörjning

Gällande planen anges två lägen för transformatorstationer och elförsörjningen inom området men de är inte bebyggda.

Transformatorstationen, som ligger i parkområdet enligt den gällande detaljplanen, ska flyttas till den närmaste stationen på Lagervägen.

Detaljplaneförslaget anger tre lägen för transformatorstationer och en för teknisk anläggning.

Avfallshantering

Avfallshantering sker enskilt på kvartersmark. Tomterna i området bör planeras för källsortering, dvs. med utrymme för behållare/containers inom tomten för detta.

Räddningstjänst

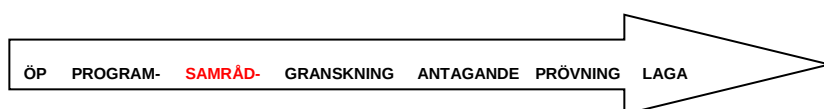
Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen. [i](#)

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planläggningen sker med normalt planförfarande enligt PBL (2010:900), i dess lydelse före januari 2015.



Tidplan

Programsamråd skedde under tiden 31 augusti – 28 september 2015 och förlängdes till den 4 november. Detaljplaneprogrammet godkändes av kommunstyrelsen och uppdraget angavs under första kvartalet 2016.

Plansamråd	3 sep – 12 okt 2018
Granskning	kv. 2 2019
Antagande	kv. 3 2019
Laga kraft *, tidigast	kv. 4 2019

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

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas, men detaljplanen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark, naturmark) och ansvarar därmed för drift och underhåll. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjning. Stockholm Vatten AB ansvarar för VA-försörjning. Huddinge kommun avser att grovplanera kvartersmarken i det tillkommande verksamhetsområdet före det att marken säljs. Fastighetsägare ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark.

Avtal

Avtal som reglerar överlåtelse av mark ska upprättas. Det gäller dels överlåtelser av mark mellan fastigheterna Gräsvreten 1:1 och Gräsvreten 1:10 och dels överlåtelse av mark från Gräsvreten 1:47 till Gräsvreten 1:1. Avtalen tecknas mellan Huddinge kommun och fastighetsägare till fastigheterna Gräsvreten 1:10 och 1:47.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga åtgärder innefattar bland annat avstyckning, marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av ledningsrätt eller servitut.

Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Fastighetsbildning enligt med stöd i den nya detaljplanen kan ske först efter denna vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning

Följande befintliga fastigheter berörs av detaljplanen: Gräsvreten 1:1, Gräsvreten 1:10-1:84.

I detaljplanen är gatu- och naturmark utlagd som allmän platsmark (allmänt tillgänglig mark) med kommunalt huvudmannaskap. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman både en skyldighet och rättighet att förvärva all mark som är utlagd som allmän platsmark. Huddinge kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar när detaljplanen har vunnit laga kraft.

De befintliga gatuområdena bedöms generellt vara tillräckliga inom verksamhetsområdet, dvs. att inlösen av kvartersmark inte behövs för att bredda gatuanläggningarna med undantag för ett mindre område på fastigheten Gräsvreten 1:47. Då en ny infart tillskapas läggs icke planlagd mark tillhörande Gräsvreten 1:10 ut som allmän plats och kommer att lösas in. Huddinge kommun avser att teckna överenskommelse om fastighetsreglering och all kostnad förknippad med sådan fastighetsbildning betalas av Huddinge kommun.

Fastigheter som berörs av markintrång för allmän plats:

Fastighet	m ²
Gräsvreten 1:10	6 060
Gräsvreten 1:47	18

Viss mark som i tidigare detaljplan var utlagd som allmän plats är i den nya detaljplanen utlagd som kvartersmark. Detta möjliggör tillköp av mark för närliggande fastigheter. Förvärv av marken sker genom överenskommelse om fastighetsreglering med Huddinge kommun och kan inte genomföras innan dess att detaljplanen vunnit laga kraft.

Förslag på marköverföringar av ny kvartersmark:

Fastighet	m ²
Gräsvreten 1:10	490
Gräsvreten 1:42	260
Gräsvreten 1:58	87
Gräsvreten 1:77	365
Gräsvreten 1:79	13

Förutom de ovan nämnda förslagen får ett större område i mitten av kvarteret runt Lagervägen ändrad användning (från parkmark till kvartsmark industri). Det möjliggör b.l.a. utökning av befintliga närliggande fastigheter men det finns många olika varianter på fastighetsindelning.

Alla mark som överförs i enlighet med tabellerna ovan sker till eller från den kommunalägda gatu- och parkmarksfastigheten Gräsvreten 1:1.

Detaljplanen möjliggör nybildning av fastigheter för småindustriverksamhet inom ett område på ca 12 hektar inom av det som idag är Gräsvreten 1:1.

Detaljplanen är illustrerad med förslag på att tilltänka styckningslotter.

Fastighetsägaren Huddinge kommun ansöker och bekostar fastighetsbildning samt grovplanering innan försäljning.

Ledningsrätt

Rätt att anlägga och underhålla allmänna ledningar för till exempel vatten, avlopp och el säkerställs genom ledningsrätt eller annan rättighet. Ovanför en underjordisk ledning med ledningsrätt får normalt ingen bebyggelse uppföras. Däremot kan oftast staket och vegetation som inte påverkar ledningen finnas ovanför ledningen..

De nya allmänna ledningar som ska anläggas ska lokaliseras inom allmän plats. Befintlig ledningsrätt 0126K-13880 som går inom planområdet kommer delvis att gå över det som i nya planen är kvartersmark. Rätten till ledningen säkras med att det i planen läggs ut u-område. Det är upp till ledningsägaren att ansöka om ledningsrätt.

Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Det kan t.ex. gälla rätt till utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Servitut kan bildas vid förrättning eller genom privata avtal som inskrivs i tjänande fastighet och är inte tidsbegränsat.

En slänt eller stödmur innebär att en höjning eller sänkning av marknivån på fastigheten krävs för att jämna ut höjdskillnad mellan gata och fastighet samt för att få en bra anslutning av fastigheten till gatan, exempelvis vid infart. Huddinge kommun arbetar efter principen att slänter/stödmurar längs med gatorna ska vara förlagda inom tomtmark (kvartersmark). Istället för att kommunen förvärvar den mark som berörs blir slänten/stödmuren en del av tomtmarken. Slänten/stödmuren anläggs i samband med ny- och ombyggnad av gatorna. På plankartan anges därför området närmast gatan med beteckningen z = slänt får anläggas eller stödmur får uppföras. Fastigheter som berörs av z-område är Gräsvreten 1:37 och Gräsvreten 1:68. Huddinge kommun avser att träffa överenskommelser med berörda fastighetsägare om bildande av servitut och kommunen ansöker och bekostar lantmåteriförrättning berörande det.

Befintligt officialservitut avseende utfartsväg till förmån för Gräsvreten 1:10 på Gräsvreten 1:1 förlorar sin funktion i samband med den nya detaljplanen. Upphävandet sker i samband med lantmåteriförrättning och kan initieras av både last- och förmånsfastighetsägare.

Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan nya servitut behövas behöva upprättas.

Ansökan om fastighetsbildning

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om lantmåteriförrättning inlämnas till

Lantmäterimyndigheten i Huddinge, 141 85 Huddinge. Ansökan kan göras av fastighetsägare, ledningsdragande verk, rättighetshavare eller annan sakägare.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Allmänna anläggningar

Kommunen strävar efter full kostnadstäckning för lokalgator och andra allmänna anläggningar avsedda för områdets egen funktion vid utbyggnaden av gatunätet. Denna investeringskostnad tar kommunen ut av fastigheterna inom planområdet i fastighetsgräns form av så kallade gatukostnader.

Bedömda kostnader för gatuutbyggnad uppgår till ca 152 Mkr. Framtida driftskostnader för gator i området uppskattas till 1/3 Mkr per år.

Markintäkter

Försäljning av tomtmark i området kommer att ge kommunen intäkter.

Fastighetsbildning

Kommunen ansöker om och bekostar all erforderlig fastighetsbildning gällande allmän platsmark. Kommunen har också för avsikt att stycka upp nybildad kvartersmark innan försäljning. Kostnad för fastighetsbildning tas ut beroende på tidsåtgången i ärendet. Kontakt tas med den kommunala Lantmäterimyndigheten i Huddinge för mer information.

Kostnader för fastighetsägarna

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet skall avgift betalas enligt Stockholm Vattens och Avfall AB:s VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, samt 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.

Byggnation

Respektive fastighetsägare svarar för samtliga kostnader för uppförande av bebyggelse och tillhörande anläggningar inom kvartersmark. Kostnader för rivning av befintlig byggnad, flytt av ledningar inom kvartersmark, eventuell marksanering samt övriga åtgärder som krävs för att möjliggöra bebyggelsen bekostas av fastighetsägaren.

Gatukostnader

Huddinge kommun är huvudman för de gator och andra allmänna platser som finns inom detaljplanen. Enligt 6 kap. 24-28 §§ plan- och bygglagen får kommunen i egenskap av huvudman besluta att ägarna till fastigheterna i området ska betala kostnaderna för att anlägga eller förbättra gator eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose områdets behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser. Innan kommunen bygger om gatorna skall kommunen besluta om uttag av gatukostnader efter samråd och granskning.

Den beräknade summan fördelas mellan de ingående markägarna i gatukostnadsutredningen. För utförligare beskrivning och beräkningsunderlag hänvisas till kommande gatukostnadsutredning för området.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Huddinge kommun förvärvar mark (inlöser in) mark som är utlagd som allmän platsmark i detaljplanen. Förvärv av marken sker när detaljplanen har vunnit laga kraft och ska genomföras. Se ovan under "Fastighetsbildning" för att se vilka fastigheter som berörs och hur stora områden som är aktuella.

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen skall ersättning betalas till säljaren. Detta initieras av den enskilde fastighetsägaren. För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen. Se ovan under "Fastighetsbildning" för att se vilka fastigheter som berörs och hur stora områden som är aktuella.

Bygglovavgift

Bygglovavgift enligt kommunens taxa tas ut i samband med bygglov.

Planavgift

Planavgift enligt kommunens taxa tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsbildning

Respektive fastighetsägare står för kostnaderna för fastighetsbildning avseende kvartersmark. Ansökan skickas till den Kommunala Lantmäterimyndigheten i Huddinge. Kostnad för fastighetsbildning tas ut beroende på tidsåtgången i ärendet. Kontakt tas med Lantmäterimyndigheten för mer information.

El och tele m.m.

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät kontakta ledningsnätsägaren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Iordningställandet av planområdet kommer att kräva omfattande sprängningar av berg, bortschaktning av jord samt utfyllnad med sprängmassor inom vissa partier. Marknivåerna inom området varierar från ca +30 meter till ca +56 meter. Lossprängda bergmassor kommer att krossas inom planområdet med hjälp av mobila krossverk.

För vissa markytor kommer detaljplanens fastställda marknivåer istället kräva att utfyllnader görs. Arbetet med att på detta sätt planspränga och grovplanera de ännu oexploaterade delarna av planområdet kommer att pågå under några år. För att säkerställa att det, innan sprängningar och andra större anläggningsarbeten genomförs, finns goda transportmöjligheter till och från området kommer den nya tillfartsgatan färdigställas dessförinnan. Detta säkerställs med krav i entreprenadavtal.

Anläggningsverksamheten kommer sammantaget kräva transporter av stora mängder berg- och jordmassor. Totalt kommer ca 250 000 m³ jord- och bergmassor att schaktas bort. Av dessa beräknas ca 130 000 m³ kunna återanvändas för utfyllnader mm inom planområdet. Förutom att berg- och jordmassor ska transporteras bort från området kommer det också ske transporter in till området. Arbetet med att iordningställa området till industrimark kommer sannolikt att utföras etappvis.

Tekniska utredningar

Samrådshandlingen utgår från följande tekniska utredningar:

- Utredning av Lissmaåns avrinningsområde, sjösänkingsföretag och framtida dagvattenhantering
- Dagvattenutredning för planområdet
- Naturvärdesinventering
- Förprojektering för lokalgator samt gång- och cykelgator

Ytterligare tekniska utredningar som tas fram under det vidare planarbetet:

- Markmiljöundersökning (pågående)
- Bullerinventering (pågående)

Skyddsåtgärder som bör vidas i samband med områdets iordningsställande är :

- Att mark med invasiva arter grävs bort och transporteras till avfallsanläggning. Sådan jord ska inte användas som fyllnadsmassor vid utbyggnad av gator eller fastighetsmark eller användas någon annanstans där dessa arter kan överleva.
- Våtmarken strax utanför planområdet utgör ett lekhabitat för groddjur och den omgivande skogsmark fungerar högst sannolikt som groddjurens övervintringsområden. Redan innan de övervintringsområden som finns inom planområdet försvinner, dvs. när skogen avverkas, bör så kallade ”groddjurshotell” för övervintring ha anordnats på lämpliga platser.

- Den döda ved som finns i skogsmarken inom planområdet bör flyttas och läggs ut i särskilda högar, så kallade faunadepåer, på lämpliga platser i den naturmark som finns runt industritomterna. Död och döende ved är mycket viktig för många livsformer, t.ex. för insekter, lavar och svampar. Faunadepåer utgöra också attraktiva miljöer för till exempel igelkottar och fladdermöss.

Administrativa frågor

Detaljplanearbetet leds av plansektionen vid kommunstyrelsens förvaltning genom en projektgrupp, se s. 2.

Ark. SAR/MSA
Raad Alwajid
Planarkitekt

