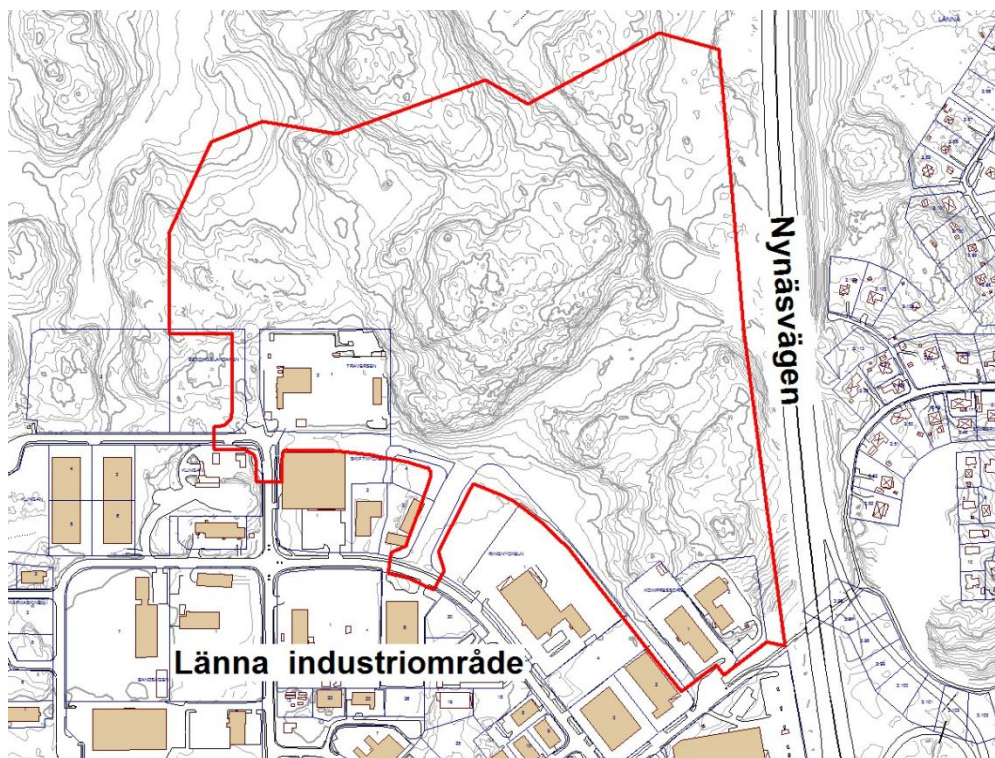


Samrådshandling

Planbeskrivning

Plankarta med bestämmelser



Detaljplan för Länna industriområde, norra delen

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, oktober 2012

Detaljplanearbetet leds av planavdelningen vid miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB) genom en projektgrupp. I projektgruppen ingår:

- Kurt Lundvall, MSB, planavdelningen; projektledare och handläggare
- Jose Sterling; MSB planavdelningen; kartritning
- Alexandra Mattsson, MSB, gatu- och trafikavdelningen
- Christer Hallberg, konsult åt MSB, mark- och exploateringsavdelningen
- Thomas Strid, MSB, naturvårdsavdelningen
- Rickard Castillo-Bengtsson, MSB, bygglovsavdelningen
- Magnus Edén, MSB, lantmäteriaavdelningen

Innehåll

PLANBESKRIVNING	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Behov av arbetsplatser	5
Plandata	6
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden	6
Tidigare ställningstaganden	6
Regionplan	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Planuppdrag	7
Planens förenlighet med miljöbalken	8
Behovsbedömning.....	8
Planen	8
Platsen.....	8
Påverkan	9
Sammanfattning och motiverat ställningstagande	9
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	9
Natur.....	9
Bebyggelse	11
Gator och trafik	14
Störningar och risker	16
Teknisk försörjning	18
Administrativa bestämmelser	19
GENOMFÖRANDE	20
Organisatoriska frågor	20
Planförfarande	20
Tidplan	20
Genomförandetid	20
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	20
Fastighetsrättsliga frågor	20
Fastighetsbildning	20
Ledningsrätt	20
Gemensamhetsanläggningar	21
Servitut	21
Ekonomiska frågor	21
Kommunalekonomiska konsekvenser.....	21
Kostnader för fastighetsägarna.....	21

Tekniska frågor	22
Tekniska utredningar.....	22
Administrativa frågor	22

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet är att justera gatu- och kvartersstruktur enligt gällande plan samt att medge en mer flexibel användning av marken i den norra delen av Länna industriområde.

I zonen närmast Nynäsvägen anges industri och lager med 100 m skyddsavstånd, bilservice (ej drivmedel), handel med skrymmande varor samt kontor. I den inre delen området anges industri och lager med 200 m skyddsavstånd, bilservice (ej drivmedel) samt handel med skrymmande varor. I området mot Nynäsvägen anges en högre exploateringsgrad och möjlighet till högre byggnadshöjd jämfört med området i övrigt.

Behov av arbetsplatser

Antalet arbetsplatser inom kommunen har ökat kraftigt under senare år i samband med konjunkturuppgången. 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. Detta förutsätter att det finns en planberedskap att ta fram detaljplaner som motsvarar aktuell efterfrågan.

I kommunens Näringslivsprogram konstateras att det ska finnas mark och lokaler för befintliga företag som växer och att planlagd mark skall finnas för nyetableringar. Efterfrågan på mark och lokaler finns i huvudsak inom mindre och medelstora tjänsteföretag inom bygg- och hantverkssektorn respektive kunskapsintensiva företagsservicefirmor¹. Därutöver finns efterfrågan inom framför allt specialiserad tillverkningsindustri samt detaljhandel. Detta skulle med dagens tillväxt motsvara, utifrån ett min. och max. antagande, ett genomsnittligt ytbehovet fram till år 2030:
Lättare verksamheter och industri: ca 180 ha
Kontor och utbildning: ca 30 ha
Handel (dagligvaru- och sällanköp): ca 25 ha

Antaget ytbehov finns således framför allt inom lättare verksamheter och industri och där industri utgör närmare hälften, alltså ca 90 ha. Med ”industri” avses verksamheter som inte är direkt förenliga med bostäder av en eller annan anledning (”störande verksamheter”), övrig verksamhet enligt ovan kan i huvudsak kombineras med bostäder. Denna plan syftar till att tillgodose behovet av lättare verksamheter och industri enligt ovan.

¹ Rapport Näringslivsutveckling i Huddinge, Ramböll december 2010

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet ligger i östra delen av Huddinge kommun inom kommundelen Länna, intill Nynäsvägen ca 15 km från Stockholms city. Området ligger norr om befintligt industriområde (Länna industriområde II). Planområdets areal är ca 32 ha. Tillkommande yta för kvartersmarken är ca ? ha.

Exploateringsmarken ägs av Huddinge kommun. I övrigt finns tre bebyggda fastigheter inom det planområde som denna plan ersätter, nämligen Kompressorn 1 och 2 samt Traversen 2. Ytterligare några fastigheter har en mindre del av sin yta inom planområdet: Betongblandaren 1, Klingan 1, Ringnyckeln 1, 2 och 4 samt Skiftnyckeln 1,3 och 4.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I Regional utvecklingsplan 2010 för Stockholmsregionen, antagen regionplan för Stockholms län anges området som *övrig regional stadsbygd*. Bland annat anges att behovet av mark för utrymmeskrävande, störande och transportintensiv verksamhet bör uppmärksammas.

Översiktsplan

Översiktsplanen 2000 anger arbetsområde, högt markutnyttjande. I en mindre del anges handel, närservice. Planbeskrivningen anger: *I Länna arbetsområde väster om Nynäsvägen är delarna närmast Nynäsvägen avsedda för verksamheter med ett större inslag av kontor i byggnader tre till fem våningar, dvs. ett högre markutnyttjande. I övrigt får bebyggelsen högst vara i två våningar. Länna arbetsområde gränsar i nordväst till ett större naturområde. Området är klassat som riksintresse för friluftslivet, klassat som Natura 2000 område och planeras att bli naturreservat. Detta medför att hänsyn måste tas i arbetsområdet, främst avseende buller. (s. 52)*

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet omfattas av detaljplan för Länna, delområde IV, beslutad 1991-11-25, (officiell aktbeteckning 0126 k-11962, alternativ aktbeteckning 21-N-9). Detaljplanen innefattar i västra delen områden för industri och kontor med en tillåten byggnadshöjd av 9,0 m (alternativt 2 våningar).

Närmast Nynäsvägen anger gällande plan områden för industri och kontor som kan uppgå till 3-5 våningar. Mer centralt i planområdet angavs mark för kontor, handel (ej extern detaljhandel) och företagsservice. Här avsågs i första hand områdesservice för det aktuella planområdet men även till viss del för Länna industriområde som helhet.

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 föreslaget ändamål.

Behovsbedömning

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

Den betydande miljöpåverkan som planens genomförande kan antas medföra ska beskrivas och bedömas. Bedömningen gäller graden av, och typen av miljöpåverkan. ... Det är mot nollalternativen som planförslaget och övriga alternativ ska bedömas, alltså inte mot nuläget². Med nollalternativ menas att det bör spegla en trolig utveckling om det aktuella planförslaget inte genomförs, dvs. i detta fall att gällande plan genomförs.

Planen

Planen justerar kvarter- och gatustruktur jämfört med den gällande planen och anger något flexiblare användning.

Planen något ger mer exploaterbar mark för än gällande detaljplan, vilket ger en effektivare markanvändning i ett gott kommunikationsläge och tillgodoser delar av den stora efterfrågan som finns genom att liknande verksamheter trängs ut från de inre delarna av regionen. Genom en mer planmässig markberedning (grovplanering) finns möjlighet att ta tillvara bergmassor.

Planen anger större restriktioner för störningar mot omgivningen jämfört med gällande plan.

Platsen

Ett oexploaterat naturområde ligger i anslutning till ett storskaligt industriområde. Området är i hög grad bullerstört av trafiken på Nynäsvägen.

Området minskas något jämfört med gällande plan i delar som har naturvärden som inte bör påverkas.

² Miljöbedömningar för planer enligt plan- och bygglagen, en vägledning, Boverket 2006, s. 30

Påverkan

Störningar från verksamheter ska inte påverka närliggande bostadsområden. Den plan som ersätter gällande plan bedöms ge mindre störningar än om nollalternativet genomförs.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Enligt *Bättre plats för arbete*³ kan riktvärdena för skyddsavstånd i dessa allmänna råd användas som indikatorer för bedömning av vilka planer för arbetsområden som kan anses ge betydande miljöpåverkan. Om riktvärdet avser avstånd på 200 m och över, kan verksamheterna ge betydande inverkan genom risker och störningar. I denna ändring av planen anger bestämmelserna att inga verksamheter med skyddsavstånd över 200 m får förekomma med undantag för marginella delar av några fastigheter som som huvudsakligen regleras av annan plan med motsvarande bestämmelse.

Den plan som ersätter gällande plan bedöms i det väsentliga ge mindre störningar än om nollalternativet genomförs.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms enligt ovan inte bli följd av planens genomförande jämfört med gällande plan.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

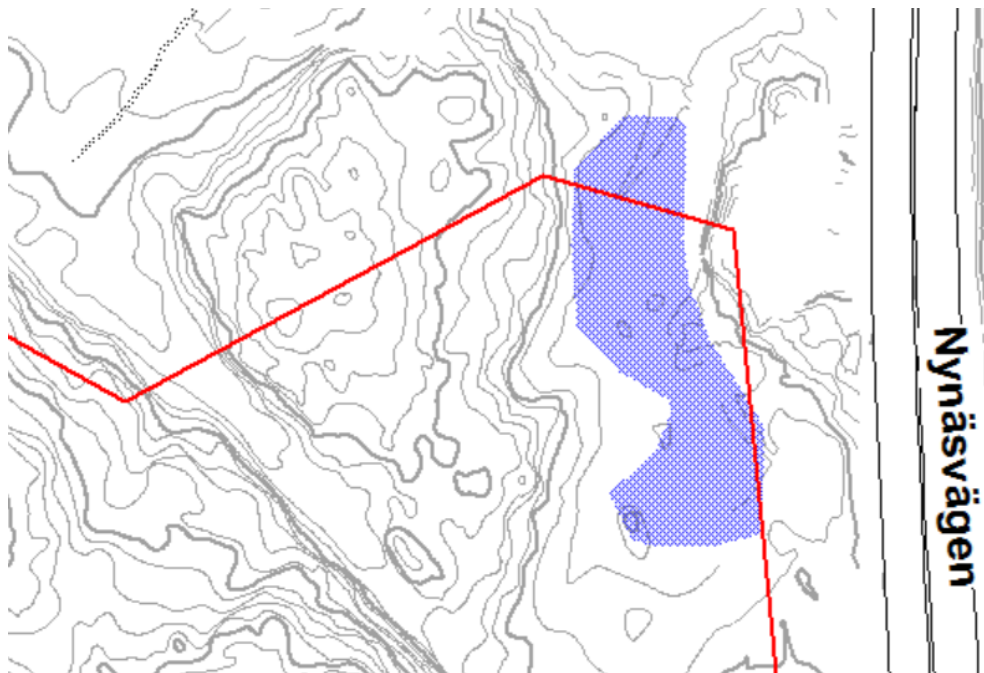
Mark och vegetation

Området består huvudsakligen av småbruten terräng med ett par dominerande höjdparter med berg i dagen. Skogsområdena ligger med sina högsta höjder på ca +65 m och de lägsta på ca +40 m. Vegetationen består huvudsakligen av blandskog där tall och gran dominerar. Området kommer att genomgå en storskalig omvandling genom plansprängning och utfyllnad. Jämfört med gällande plan är skillnaden liten.

Naturvärden

Skogsvårdsstyrelsen anger det finns en sumpskog i nordöstra delen av befintligt planområde.

³ Boverkets allmänna råd 1995:5, s. 78



Sumpskog enligt Skogsstyrelsen samt gällande plangräns

Verksamhetsområdet kommer efter besiktning och i samråd med Skogsstyrelsen att avgränsas mot sumpskogen. Berörda delar av gällande detaljplan avses i så fall upphävas utan att ersättas. I samrådshandlingen markeras ett område i denna del och i detta skede med ”utredningsområde”.

Rekreation och friluftsliv

Väster om Länna industriområde och planområdet ligger ett område av riksintresse för rörligt friluftsliv vilket omfattas av bestämmelserna i 3 kap 6 § MB om hänsyn till friluftsliv och naturvärden.

Geologiska förhållanden

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun består större delen av området av berg och fast jord. I vissa mindre partier inom skogsområdena finns organiska jordarter.

Hydrologiska förhållanden

Planområdets ytvatten avvattnas till sjön Drevviken som ligger öster om planområdet och ingår i Tyresåns sjösystem. Det finns en vattendelare i området som gör att norra delen avvattnas mot ”Mellanmossen” och Mellanmossevägen under Nynäsvägen. Den södra delen avvattnas mot söderut mot industriområdet.

Inom planområdet infiltreras en del av dagvattnet i marken eller i diken, men en relativt stor del av området består av berg med tunt jordlager och i nordost lera, som har sämre förmåga att infiltrera dagvatten. Det dagvatten som inte infiltrerar avrinner via diken. I samband med planläggningen behöver en dagvattenutredning göras för att dimensionera system och för

att se vilken fördröjning som behöver ske inom tomterna, se även under rubriken Dagvatten nedan.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och ska uppnå en god ekologisk status till 2021. Drevvikens nuvarande status är "måttlig". Drevviken är betecknad som mycket näringsrik vilket leder till problem med syrebrist, igenväxning och algbloomningar.

Dagvatten och enskilda avlopp utgör de största källorna av närsalter (fosfor och kväve). Viktiga åtgärder för att avlasta sjön och minska näringstillståndet är bland annat att efter planläggning av berörda fritidshusområden bli i Länna kunna ansluta de idag enskilda avloppen till ett reningsverk. Även en minskad belastning av dagvatten är viktig.

Bebyggelse

Landskapsbild/stadsbild

Det kommer framför allt att vara bebyggelsen närmast Nynäsvägen som kommer att påverka landskapsbild/stadsbild varför högre krav på gestaltning och material bör ställas för byggnader som kommer att exponeras mot vägen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelseområden

Bostäder

Avståndet till närmaste bebyggelse, fritidsbebyggelsen i norr är ca 200 meter och till småhusbebyggelsen på andra sidan Nynäsvägen i öster ca 100 meter.

Arbetsplatser

Söder om och i anslutning till planområdet finns Länna industriområde som är i det närmaste fullt utbyggt. Bebyggelsen är bland med företag som småindustri, lager och logistik. Även tomter som huvudsakligen har upplag förekommer.

Inom planområdet finns Svevias anläggning (Traversen 2) samt industribyggnader (Kompressorn 1 och 2). I övrigt finns ingen bebyggelse inom planområdet.

Offentlig och kommersiell service

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

Länna handelsområde ligger söder om Lissmavägen och på andra sidan väg 73, Nynäsvägen ligger Länna gårds handelsområde. Övrig offentlig och

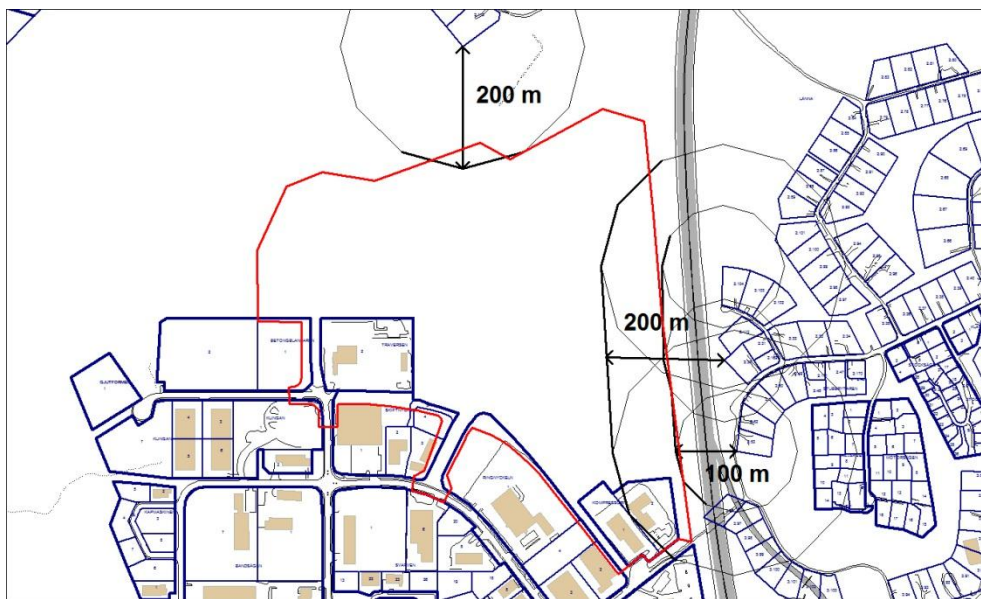
kommersiell service såsom post, bank och detaljhandel finns i Trångsund, Skogås och Handen ca 4 km från området.

Planförslagets inriktning

Planen ger möjlighet för olika typer av industri- och småindustriverksamheter, handel med skrymmande varor, bilservice och kontor genom en indelning i zoner. Beteckningar för kvartersmarkens användning för industri och lager anknyter till de skyddsavstånd som anges i Bättre plats för arbete⁴.

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 normal 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. Kartan nedan visar hur stora skyddsavstånden i planområdet i normalfallet minst bör vara med hänsyn till omgivande bostadsbebyggelse.



De verksamheter som är möjliga att etablera inom området är nedan sorterade enligt krav på skyddsavstånd och planbeteckning.

⁴ 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.

I zonen närmast Nynäsvägen anges J_1 = Industri och lager med 100 m skyddsavstånd, G_1 = Bilservice (ej drivmedel), H_1 = Handel med skrymmande varor samt K = kontor.

Som exempel på verksamheter som har 100 m skyddsavstånd eller mindre anger Plats för arbete följande verksamheter: bilverkstad med omlackeringsverksamhet, kemtvätt, bageri, charkuteri.

I den inre delen området anges J_2 = Industri och lager med 200 m skyddsavstånd, G_1 = Bilservice (ej drivmedel) samt H_1 = Handel med skrymmande varor.

Som exempel på verksamheter som har 200 m skyddsavstånd anger Plats för arbete följande verksamheter: Kylanläggning, screentryckeri med lösningsmedel, färgfabrik, betongindustri, större garage/bussterminal med permanent uppställning.

Inom H_1 = handel med skrymmande varor ryms även partihandel med lagervaror och grosshandel kombinerat med yrkesbutiker. Inom G_1 = bilservice (ej drivmedel) ryms förutom olika typer av bilreparation även bilförsäljning och försäljning av bildelar m.m. Kontor (K) kan normalt samlokaliseras med många andra verksamheter och har små störningar mot omgivningen.

I området mot Nynäsvägen anges en högre exploateringsgrad som uttrycks i förhållandet bruttoarea i förhållande till fastighetsarea - $e_1 = 0,8$ - och möjlighet till högre byggnadshöjd – högst 15,0 m. I västra delen anges en exploateringsgrad $e_1 = 0,5$ och högsta byggnadshöjd högst 12,0 m. Utnyttjandet av en högre exploateringsgrad än 0,5 förutsätter normalt att byggnader måste uppföras i flera våningar för att klara parkering, lastning/lossning på tomten. Verksamheter som har stort antal anställda och/eller besökande kan inte nyttja den högst tillåtna byggrätten. Att byggnadshöjden kan bli 12,0 m i västra delen syftar till att verksamheter med höglager kan etableras och inte i första hand till flera våningar.

Placering av byggnad ska ske i gräns mot förgårdsmark mot Nynäsvägen för att bebyggelsen ska kännas mer sammanhållen. Denna förgårdsmark hänger även samman med vilket avstånd som ska vara byggnadsfritt mot motorvägen. I övrigt anges en icke byggbar förgårdsmark på 6,0 m mot gata. Byggnader får inte placeras närmare än 4,0 m från annan fastighetsgräns, dock får byggnader sammanbyggas i gräns. Normalt ska då byggnader uppföras samordnat i tid och utförande mot gränsen.

Planförslaget ger ett tillskott av drygt 22 ha kvartersmark för olika typer av verksamhet.

För delar av de fastigheter som huvudsakligen är planlagda i detaljplanen för Länna industriområde II anges J = industri för att det inte ska vara skiljande markanvändning inom olika delar av bildade fastigheter. Även

exploateringsgrad och byggnadshöjd anges som i den detaljplan som huvudsakligen reglerar fastigheterna.

Skytning

Med hänsyn till trafiksäkerheten på väg 73, Nynäsvägen anger en planbestämmelse att skyltningen inte får vara föränderlig eller blinkande.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Regionala gång- och cykelstråk passerar i anslutning till trafikplatsen Nynäsvägen - Lissmavägen. De förbinder verksamhetsområdena med bostadsområden i Länna och går planskilt under Nynäsvägen och Lissmavägen.

En gång- och cykelbana finns utbyggd på Svarvarvägen fram till planområdet från Lissmavägen.

Inom planområdet skapas en separat gång- och cykelbana på "Slingan" med möjlighet till anknytning norrut.

Kollektivtrafik

Storstockholms lokaltrafik trafikerar Länna industriområde med linje 831, måndag till fredag i slinga vid planområdet på Svarvarvägen och Speditionsvägen. Närmaste hållplats finns på Svarvarvägen, cirka 230 m bort.

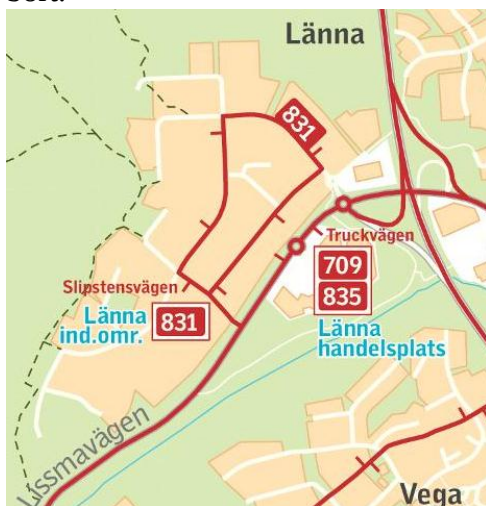


Bild. Busslinje samt hållplatser i området

Planförslaget innehåller en möjlighet att i framtiden trafikera det nya planområdet samt en möjlig koppling norrut mot Nordvästra Länna med en bussgata.

Biltrafik

Öster om planområdet går väg 73 Nynäsvägen med en trafik på över 50 000 fordon per dygn. Planområdet har ingen direkt tillfart från denna

väg utan närmast större väg som också har tillfarten till Länna industriområde är Lissmavägen. Därifrån sker tillfart till det nya området främst via Svarvarvägen.

Gatorna inom planområdet består av en huvudgata (gata typ 1) som går i en slinga genom området med trädplantering samt separat gång- och cykelbana. De övrigas lokalgatorna (gata typ 2) utformas med gångbana. Huvudgatan har en vägområdesbredd på 18,0 m. Lokalgatorna har en vägområdesbredd på 13,0 m.

Gatan i norra delen av slingan möjliggör framtida bil- och busstrafik till/från nordvästra Länna och utformas med erforderlig körbredd för bussar i linjetrafik samt separat gång- och cykelbana. Vägområdesbredden är 14,0 m.

Alla gator har en lutning på högst 7 %. Gatornas linjeföring liksom korsningar och vändplatser kommer att dimensioneras för typfordon Lps 24 m.

Betongvägen, som inte har byggts ut, föreslås utgå och läggas som kvartersmark som kan delas mellan kvarteret Traversen och Skiftnyckeln. In-och utfarter till dessa kvarter är väl tillgodosedda.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering ska ordnas på kvartersmark och anordnas som markparkering eller i parkeringsdäck/-garage. Byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt följande riktlinjer för parkeringstal för Huddinge kommun (kommunstyrelsen 2005-01-31, § 12):

KONTOR OCH LIKANDE ARBETSPLATSER	Antal bilplatser per 1000 m ² BTA om ej annat anges	
Kontor		
Arbetande och besökande	15 - 20	Beroende på läge och typ av kontor.
Industri		
Arbetande och besökande	5 - 15	Beroende på läge och typ av kontor.
Lager		
Arbetande och besökande	5	Alternativt 0,5 bpl per arbetande (av maximalt antal samtidiga personer).

Parkeringen inom området föreslås i huvudsak ske som markparkering. Utnyttjas hela bygggrätten i vissa delar kan parkering behöva ske i parkeringsdäck eller garage under hus.

Mot Nynäsvägen kan utfart inte förekomma varför utfartsförbud anges. Generellt utfartsförbud anges i korsningar med hänsyn till trafiksäkerheten.

All varumottagning ska ske inne på fastigheterna och får ej förekomma på gatumark. Tomterna ska planeras så att minst en normalstor lastbil kan vända på fastigheten. På fastigheter, där verksamheten kräver angöring av ännu större fordon normalstora lastbilar, krävs även vändutrymme för dessa på fastigheten.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

När 20 kV-ledningen markförläggs berörs inte området av magnetfält eller skyddsavstånd till ledning.

Luft, lukt

Vid planering skall kommuner och myndigheter iakttä miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, bensen, partiklar (PM 10 och PM 2,5), bens(a)pyren, kolmonoxid, ozon, arsenik, kadmium samt nickel i utomhusluft. Stockholm och Uppsala Läns Luftvårdsförbund samordnar regionens miljöövervakning av luft och SLB-analys har gjort beräkningar och bedömningar. ”Halterna av till exempel svaveldioxid och bly är numera så pass låga att normerna klaras överallt med god marginal. Även för bensen, kolmonoxid och kväveoxider uppfylls normerna på de flesta platser. Svårast att klara är normerna för PM10 och kvävedioxid. Vid starkt trafikerade gator i stadskärnor och utmed större infarter ligger halterna i närheten av eller över normvärdena”. De analyser som har gjorts i Huddinge och regionen ger inte anledning att befara överskridanden av miljökvalitetsnormer vid Länna industriområde.⁵

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

Buller, vibrationer

Avståndet till närmaste bebyggelse i norr är ca 200 meter och i öster minst ca 100 meter. Mellan arbetsområdet och befintlig bebyggelse finns skyddande terräng -och vegetationsområden. Den typ av verksamhet som medges enligt bestämmelserna bör inte orsaka bullerstörningar på dessa avstånd.

Nynäsvägen är den främsta bullerkällan beträffande störningar från omgivningen. Kontorszonen kan påverkas beträffande detaljutformningen med anledning av trafikbuller. Bebyggelsen närmast och längs med Nynäsvägen utsätts för relativt höga trafikbullernivåer. Med ljudisolerande fasad och fönster kan god ljudmiljö erhållas i kontoren.

Vid kontorsanvändning ska den ekvivalenta ljudnivån inomhus från trafik inte överstiga 40 dB(A). En bestämmelse om högsta ljudnivå inomhus för

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

arbetslokaler med hänsyn till bullret från Nynäsvägen anges i detaljplanen.

Byggnadsfritt avstånd till statlig väg

Vägverket Region Stockholm, numera Trafikverket kräver nedanstående mått då detaljplan upprättas. Avstånd mellan väg och byggnad delas upp i två olika mått: För Nynäsvägen som är en motorväg anges 25 m mellan beläggningsskant och kvartersgräns och 10 m mellan kvartersgräns och byggnad. Det minsta acceptabla avståndet mellan beläggningsskant och byggnad anges vara 35 m.⁶

Kvartersgränsen och byggnader kommer att inte att ligga närmare vägen än vad som anges i riktlinjen, se avsnitt nedan.

Risker

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

Farligt gods

Nynäsvägen (väg 73) utgör primär transportväg för farligt gods. Länsstyrelsens rekommendationer för den fysiska utformningen kring vägar anger⁷:

- *Inom 100 meter från transportled för farligt gods ska risksituationen bedömas vid exploatering.*
- *25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportleden. Detta för att undvika risker förknippade med avåkning och olyckor med petroleumprodukter, vilket är det dominerande transportslaget av farligt gods.*
- *Längs vägar för farligt gods bör tät kontorsbebyggelse närmare än 40 meter från väggkant och sammanhållen bostadsbebyggelse inom 75 meter från den undvikas. Även om avstånden hålls kan ändå särskilda krav behöva ställas på bebyggelsens utformning. ...*
- *Personintensiva verksamheter bör inte lokaliseras närmare än 75 meter från en transportled för farligt gods om de kommer att inrymma människor som kan ha svårt att snabbt genomföra en utrymning. Även om avstånden hålls kan ändå särskilda krav behöva ställas på bebyggelsens utformning.*

Risksituationen jämfört med när gällande detaljplan togs fram har ändrats genom att mer transporter sker förbi planområdet och att lokalisering av LNG-terminal har skett till Nynäshamn och att en ny godshamn planeras där. I samband med att detaljplaner för LNG-terminalen i Nynäshamn och Norviks hamn har ett flertal rapporter gjorts om riskerna med farligt gods på vägar från området och ut i regionen.

⁶ Regionalt underlag för kommunal samhällsplanering, Publ 2003:179

⁷ Riskhänsyn vid ny bebyggelse, Länsstyrelsen i Stockholms län, rapport 2001:01, s. 33

I underlaget för MKB till Norviks hamn⁸ anges en bedömd sannolikhet för olycka med tungt fordon på *Väg 73 norr* (=hela sträckan på väg 73 mellan väg 259 Haningeleden och Södra Länken) som $1 \cdot 10^{-7}$ händelser per km och år och sannolikheten för olycka med farligt gods beräknas till $6 \cdot 10^{-9}$ händelser per km och år. Här har också gjorts en samlad bedömning av samhällsriskerna på *Väg 73 norr*, nuläge och med tillskott av transporter av farligt gods från den planerade hamnen år 2020. Det bedöms vara *tillräckligt liten risk för att kunna godtas* sett till hela sträckan.

Avståndet från de genomgående körfälten på Nynäsvägen till gällande kvartersgräns är drygt 29 m i södra delen och 46 m i norra delen. Dessa avstånd gör att riskerna inom området blir små om en olycka inträffar.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten, spillvatten och dagvatten finns utbyggt i Svarvarvägen och Speditionsvägen. Vatten och avlopp förläggs i gatumark med huvudstråk i "slingan". En vattendelare finns på "slingan" i nordväst varför en pumpstation kan behövas i norra delen men den har inte lokaliserats.

Dagvatten

Området föreslås ingå i verksamhetsområdet för dagvatten, då det finns små möjligheter att ta hand om dagvatten lokalt genom infiltration. Med hänsyn till kapaciteten i ledningssystemet behöver dagvattnet fördröjas inom fastigheterna innan det avleds. I många fall kan det behöva ske en viss rening innan dagvattnet avleds.

Elförsörjning

Elförsörjningen inom området kan ske via ett antal nya transformatorer inom området, men de har inte lokaliserats. Kabelnätet dras i gatorna. Befintlig 20 kV luftledning in i området måste läggas om till markförläggning i gata.

Energiförsörjning, fjärrvärme

Området kan försörjas med fjärrvärme genom anslutning till befintligt och planerat nät. En större fjärrvärmeledning går igenom planområdet och omläggning i krävs till blivande gatuområde. Fjärrvärmenätet läggs i gatumark i anslutning till övriga allmänna ledningar.

⁸ Komplettering av underlag till Miljökonsekvensbeskrivning, Miljöriskanalys av transporter av farligt gods på väg och järnväg samt i farleden utanför hamnen, Planerad hamn vid Stockholm - Nynäshamn, Norvikudden, Enviroplaning (2007-12-14), s. 47 och Bilaga B, s. 4. Se bland *Utredningar för Norvik hamn* på Nynäshamn kommuns hemsida.

Avfallshantering

Avfallshantering sker enskilt på kvartersmark. 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.

Administrativa bestämmelser

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Upphävande av del av gällande detaljplan

Lännaskogens naturreservat (aktbeteckning 0126k-15236), berör en del av befintligt planområde. Denna del liksom den del som inte bör byggas ut p.g.a en sumpskog föreslås upphävas, dvs. utan att ersättas av ny detaljplan.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

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

Tidplan

Samråd bedöms ske under 4:e kvartalet 2012, granskningsskedet under 2:a kvartalet 2013 och med antagande i samhällsbyggnadsnämnden hösten 2013.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark, naturmark).

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elförsörjning. Stockholm Vatten AB ansvarar 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: Traversen 2, Länna 45:1, Ringnyckeln 1, Skiftnyckeln 1, 3, 4, Klingan 1, Betongblandaren 1 samt Kompressorn 1 och 2.

För att kunna genomföra detaljplanen krävs att nya fastigheter bildas. Ett markområde från kommunens fastighet Länna 45:1 behöver överföras genom fastighetsreglering till Traversen 2. Detta innebär att fastighetsägaren till Traversen 2 kommer behöva förvärva den marken. Även den mark som i gällande plan utgör en outbyggd industrigata vid Kompressorn 1 behöver tillföras en fastighet i kvarteret, i första hand Kompressorn 1.

Ledningsrätt

Södertörns fjärrvärme AB har en huvudledning och Vattenfall Eldistribution har en 20 kV luftledning genom området.

Markförläggning förutsätts ske i gatorna.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns flera gemensamhetsanläggningar inom Skiftnyckeln 1-4 bl.a. för tillfartsväg samt vatten och avloppsledningar.

Gällande plan anger vissa gemensamhetsanläggningar för både angöringsgata inom kvartersmark och naturområden. Eventuellt kan dessa gemensamhetsanläggningar beröras då planförslaget istället anger allmän plats för gata.

Servitut

Kompressorn 2 har servitut för sin tillfart över Kompressorn 1.

Det finns två tillfälliga servitut till förmån för Skiftnyckeln 2, 3 och 4. Dessa ska upphävas då industrigata har anlagts i enlighet med förrättningsbeslut i akt 0126K-13710.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer att ha kostnader för att projektera och bygga ut allmän plats samt iordningställande av tomtmark. Kostnaden kan påverkas av upplåtelse av mark för krossverksamhet. Bedömda kostnader uppgår till ca 90 Mkr.

Försäljning av tomter i området kommer att ge kommunen intäkter. Nedan redovisade intäkter förutsätter att tomterna kan försälgas grovplanerade. Bedömda intäkter av markförsäljning bedöms uppgå till drygt 200 Mkr. Intäkter för bergmaterial har bedömts uppgå till 5 Mkr, dock påverkar produktion av massor från stora infrastrukturprojekt (t.ex. Förbifart Stockholm, Citybanan) möjligheten att få avsättning för massorna i Norra Länna och därmed prisnivå och/eller tiden för genomförande.

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

Kostnader för fastighetsägarna

Vatten och avlopp

Anslutningsavgifter tas ut i enlighet med va-taxan.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

De fastigheter som berörs av fastighetsreglering, dvs. att mark förs till eller från en fastighet, är Länna 45:1, Kompressorn 1, Traversen 2 och Skiftnyckeln 3, 4, s:1.

Kvartersmark behöver tillföras Kompressorn 1 (ca 1 970 m²) och Traversen 2 (ca 145 m²), Skiftnyckeln 3 (ca 270 m²), 4 (ca 190 m²) och s:1 (ca 90 m²).

Bygglovavgift

Bygglovavgift enligt kommunens taxa tas ut i samband med bygglov.

Planavgift

Planavgift enligt kommunens taxa tas ut i samband med bygglov.

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker enligt detaljplanen och i samband med markförsäljningen.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Två huvudalternativ för utbyggnad av området har utretts under år 2011. De två huvudalternativen har varit dels utbyggnad av allmän plats och försäljning av råmark (den modell som använts för Länna hittills), dels utbyggnad av allmän plats samt iordningställande av kvartersmark genom grovplanering. Det senare alternativet kräver mer utredningsresurser såsom planering av kvartersmark, utredning av geologi och förutsättningar för att bli av med bergsmassor. I gengäld kan det senare alternativet ge ett bättre ekonomiskt resultat, bättre planerat område och möjlighet att attrahera fler företag. För att ge ett bättre ekonomiskt resultat så föreslås att en entreprenör ges möjlighet att driva krossverksamhet parallellt med utbyggnaden. Genomförandet föreslås ske enligt det senare alternativet, som rekommenderades av utredningen.

Administrativa frågor

Detaljplanearbetet leds av planavdelningen vid miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB) genom en projektgrupp, se s. 2.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Kurt Lundvall
planarkitekt