



HUDDINGE
KOMMUN

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

DATUM
2015-05-07

DIARIENR
SBN 2008-23

SIDA
1 (25)

Planbeskrivning



Program för Österhagen
Skogås

Samhällsbyggnadsavdelningen, maj 2015



Innehållsförteckning

PLANPROGRAM FÖR ÖSTERHAGEN	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Plandata	5
Tidigare ställningstaganden	5
Planens förenlighet med miljöbalken	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	8
GATOR OCH TRAFIK	14
STÖRNINGAR OCH RISKER.....	16
GENOMFÖRANDE	21
Organisatoriska frågor	21
Fastighetsrättsliga frågor	22
Ekonomiska frågor.....	22
Tekniska frågor	24
Administrativa frågor	25



Planprogram för Österhagen

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att skapa förutsättningar för ambitionerna i kommunens översiktsplan med attraktiva och hälsosamma bostadsmiljöer. Det möjliggörs genom en hög gestaltningsnivå och att den tillkommande bebyggelsen kan tillföra nya mötesplatser och/ eller rekreationsstråk som kan knyta samman Skogås och Länna. Vidare ger planen möjlighet att hantera Österhagsdeponin

som måste åtgärdas för att undvika utbredda miljöskador i närområdet och sjön Drevviken.

Projektet kan bidra med upp till 140 nya bostäder i blandad bebyggelse på randen av strukturplanen för Skogås samtidigt som förutsättningar ges att hantera den långdragna frågan om sluthantering av deponin. Under främst 1980-talet användes området som deponi för förorenade schaktmassor och avfall. Trots ett föreläggande 1993, har deponin inte sluttäckts och iordningställt.

Planen möjliggör även ett äldreboende samtidigt som behov av förskola och möjlig placering av denna utreds vidare i det fortsatta planarbetet.



Orienteringsbild över områdets placering i Skogås



Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Programområdet ligger i Länna, på den nordvästra sidan om järnvägen och cirka 1 km söder om Skogås station och centrum, med Nynäsbanan mestadels i bergskärning mellan sjön Drevviken och Österhagen. Planområdet omfattar fastigheterna Länna 4:7, 4:9 och 4:168, och är cirka 8 hektar stort. Största delen av deponin ligger på fastigheten Länna 4:9 som ägs av Imprestor Fastighets AB och Lillkyrka Fastighetsförvaltning AB. En remsa mot befintlig bebyggelse och intilliggande skogsmark ägs av Huddinge kommun.

Tidigare ställningstaganden

Regional utvecklingsplan 2010 för Stockholmsregionen (RUFSS) anger området som "övrig regional stadsbygd". Det förhållningssätt regionplanen anger är att ny bebyggelse bör lokaliseras inom eller i direkt anknäring till befintliga tätorter. Bebyggelsen bör få en täthet och omfattning som ger förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning och effektiv energiförsörjning.

I kommunens gällande översiktsplan anger övrig tätort för området och det ligger strax utanför det primära förtättnings och utbyggnadsområdet för Skogås.

Detaljplaner

Området är inte detaljplanelagt. Väster om området, på en höjd, ligger ett villaområde som omfattas av framförallt detaljplan för Länna 4:30 med flera vars genomförandetid gått ut. Omkringliggande bebyggelse har en blandad karaktär av villor med inslag av fritidshus.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Kommunstyrelsen beslöt i juni 2008 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ett planprogram för Österhagen, med förstudien för Österhagen och kommunstyrelsens tjänsteutlåtande som underlag. Ett planprogram togs fram men slutfördes aldrig då förutsättningarna för att sluttäcka deponin och sedan bebygga området inte var en tillfredställande lösning en säker hantering av deponin.



Tidigare förslag till bostadsbebyggelse har nu bearbetats av markägaren och detta har resulterat i ett nytt förslag som skulle innebära att föroreningar åtgärdas genom en sanering som omfattas av mekanisk sortering och jordtvätt. Det utsorterade avfallet och föroreningar kommer att transporteras till godkända deponier för slutförvaring. Därefter kan området bebyggas med bostäder. Kommunen bedömer att förhållandena har förändrats och förutsättningarna är bättre denna gång att få ett genomförbart projekt. Projektet är beställt genom att det finns med i projektplanen 2014-2016. Projektet startade i december 2014.

Historik och kommunala beslut i övrigt

Planområdet har både under 1980-talet och 90-talet använts för hantering, omhändertagande och deponering av schakt- rivnings- och byggnadsmassor. Den dåvarande verksamhetsutövaren ålades att åtgärda deponin redan 1993. Verksamhetsutövaren överklagade detta hela vägen upp till Regeringsrätten. Regeringsrättens beslut att återställning skulle genomföras vann laga kraft 2001. Återställningsarbetet med jordtäckning, avslantning, trädplantering enligt gamla deponiförordningen påbörjades dock aldrig.

Området har i olika omgångar under 2000-talet varit föremål för utredning både i en förstudie och senast i ett planprogram som togs fram 2008. Arbetet avstannade då enighet inte kunde nås avseende användning av området, hur föroreningarna skulle åtgärdas och finansieringen.

Planens förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Miljö kvalitetsnormer finns bl.a. för utomhusluft och omgivningsbuller. Miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med förslaget ändamål.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande, se miljöbeskrivningen.



Behovsbedömning

Med utgångspunkt från miljöbeskrivningen bedöms att ett genomförande av detaljplan för Österhagen inte medför betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11 och att det inte finns behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Planen

Området ska saneras och avhjälpas från föroreningar vilket är positivt för vattenkvalitet och minskad giftspridning. En följd av saneringen är att en speciell livsmiljö för fjärilar försvinner. Detta finns det beredskap för genom att fjärilarna kommer att flyttas till en annan plats. Följande miljöaspekter kommer att följas upp i planarbetet:

- Föroreningssituationen
- Risker från järnvägen och vilka skyddsavstånd som krävs
- Bullersituationen inom det planerade bostadsområdet och vilka bulleråtgärder som krävs
- Dagvattenhantering

Platsen

Förorenade massor inom området ska omhändertas och åtgärdas. Övergripande åtgärds mål för området är att Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning ska tillämpas för bostadsområdena. Området ska inte heller bidra med negativ påverkan på omkringliggande fastigheter eller recipienter.

Om deponiområdet inte skulle bebyggas måste kommunen verka för att föroreningarna avhjälps på ett godtagbart sätt.

Påverkan

Efter avhjälpandet från föroreningar finns inga risker för människors hälsa eller miljön. Området förändras både rumsligt och visuellt. Ett lokalt gångstråk genom det obebyggda området ändras. Störningar uppkommer under



byggtiden. Trafiken ökar relativt sett mest på lokalvägnätet men är inte av någon anmärkningsvärd omfattning.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Mark och vegetation

Området utgörs av särskilt två typer, öppen mark med vissa inslag av lövträd. På den del som använts som deponi har till vissa delar täckts med grus och singel, se vidare nedan under *Föreordnade massor*. Det tar tid för vegetationen att etablera sig på sådan mark. Ung lövsly, tall och enstaka gran har hittills etablerat sig på området.



Bild ovan, programområdets norra del. Bild nedan, programmets södra del.





Naturvärden

En naturvärdesbedömning av området har gjorts av kommunen och via Ekologigruppens försorg. Slutsatsen i rapporten är att området har två rödlistade fjärilsarter, liten och allmän bastardsvärmare. Detta har beaktats och i förarbetet finns färdiga förslag att genom Ekologigruppens försorg flytta denna population både inom området men även till lämpliga alternativa platser i kommunen.

Grönstrukturen i området behövs för att säkerställa biologisk mångfald och ge möjlighet till närrecreation. Planförslaget kommer att ha stor påverkan på användningssättet av planområdet. Det är viktigt att den vegetation som är värd att bevara sparas och att där det inte är möjligt ska återplantering av träd och buskar ske. En öppen dagvattenhantering genom planområdet ska även det bidra med grönska i området.



Allmän bastardsvärmare. Bild: Mostphotos

Geologiska förhållanden

Södra delen av området har vid sidan av höjdpaketet fast jord. Mer norrut består området till stora delar av fyllnadsmassor och deponimassor vilket är deponerade ovanpå de befintliga jordlagren. De underliggande jordarterna består till större delen av glaciallera delvis med siltskikt. Även områden med berg i



dagen och morän förekommer. Området gränsar norrut mot en sankmark med torv. (Riskklassificering av åtta avfallsdeponier, J&W, 1995).

En bedömning kommer att ske i samband med att saneringen frilägger naturmarken.

Markradon

En del av den norra delen av området är klassat som högriskområde för radon med hänsyn till berggrunden som dock ligger täkt med stora lager. Vid behov ska bostäder uppföras radonskyddade. Klassningen har skett utifrån geologiska kartor och inga mätningar har skett i det berörda området. Strålningen från radongas inomhus får inte överstiga 200 Bq/m³ enligt Boverkets byggregler.

Hydrologiska förhållanden

Tillrinningen till området sker huvudsakligen från de höglänta partierna i väst och sydväst. Flödet förstärks förmodligen av en samfällighetslösning med "sommarvatten" från Sjön Drevviken. Deponiområdet har två utflöden, ett norrut mot en sankmark och ett österut mot Drevviken. Dalgången mot öster består av morän överlagrad med lera. Ett kulverterat dike leder en del av vatten under järnvägsbanken i östlig riktning. (J&W 1995).

Trolig strömningsriktning på grundvattnet genom området är sydöst. Grundvattengenomströmningen i området är bedömd som normal. Däremot får den långsiktiga risken för skador på vattenuttag från brunnar söder om deponin inte anses vara ringa. Den miljötekniska undersökning som Sweco gjorde 2005 för området påvisar dock låga halter föroreningar i grundvattnet. Dessa halter anses inte utgöra risk för påverkan av Drevvikens ekosystem eller orsaka hälsofarliga halter av förorening i fisk. De halter som påträffats i dricksvattnet underskrider uppsatta kriterier för dricksvatten. Lakning sker från deponin och delar av deponin ligger också på lera varför det troligen också sker en spridning utanför deponins utbredning. Recipient för ytvattnet är Drevviken som ingår i Tyresåns sjösystem.

Bebyggelse

Landskapsbild/stadsbild

Området domineras idag av ett öppet stråk som går längs järnvägsspåret och sedan öppnar sig västerut. Stråket inramas av högre sly- och trädvegetation i den västra sluttningen. Med föreslagen utbyggnad kommer landskapsbilderna förändras kraftigt. Småhusbebyggelse belägen på en höjd kantar områdets

västra del. Planförslaget kommer innebära att området får en bebyggelse i mindre skala.

Fornlämningar och kulturmiljö

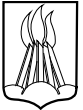
Inga kända fornlämningar finns inom planområdet. Marken är till allra största del redan bearbetad och uppfylld i modern tid och således är sannolikheten för fornlämningar inom området mycket liten. Det berörs heller inte av någon kulturmiljö.

Planförslaget

Planförslaget utgörs av en småskalig bebyggelsestruktur med stadsvillor, grändhus och parhus. Inom området kan drygt 140 nya bostäder byggas samt 1-2 vårdfastigheter (äldreboende). Illustrationen som följer med planbeskrivningen som bilaga är en idéskiss på hur detta skulle kunna se ut vid en utbyggnad av området. Bebyggelsen föreslås kunna uppföras i 2-3 våningar. Det kan också bli aktuellt med ett eller flera flerbostadshus.

Följande gäller för den nya bebyggelsen:

- Det ska vara lätt att ta sig genom området till fots och med cykel
- Området ska vara lättorienterat, som besökare förstår man naturligt hur man ska röra sig i området och var de viktigaste platserna finns
- Att området inte enbart tillför bostäder utan även nya mötesplatser, ytor för lek och rekreation
- Minst en öppen dagvattenlösning
- Markparkering ska undvikas utan bör anordnas i carportslängor
- Gena vägar till busshållplatser och Skogås station



Referensbild för parhus, stadsvillor och grändhus

Platsbildningar, mötesplatser

I det fortsatta planarbetet kommer förslag tas fram på var lämpliga platsbildningar bör placeras.

Bostäder och verksamheter

Ett småhusområde som planlades för permanent bebyggelse under 1990-talet ligger på höjden väster om området. Det finns inslag av fritidshus bland villorna. På östra sidan av järnvägen ligger huvudsakligen fritidshus.

Närmaste större arbetsområde ligger kring trafikplatsen mellan väg 73 Nynäsvägen och Lissmavägen cirka 1,5 km sydväst om området. Där finns både ett arbetsområde och två handelsområden.

Offentlig och kommersiell service

Offentlig service saknas i hög grad i Länna där det endast finns en förskola, Blåbärsstället. Behov av förskola till följd av den 140 nya bostäderna utreds vidare i planarbetet. I Skogås ca 1,5 km norr om planområdet finns ett antal skolor och förskolor. Den närmaste skolan är Sjötorpsskolan (F-4) ca 0,3-1,0 km norr om området.

Två handelsområden, ligger kring trafikplatsen mellan väg 73 Nynäsvägen och Lissmavägen ca 1,5 km sydväst om området. Även Skogås centrum, ca 1,5 km norr om området har kommersiell service.

Rekreation, lek och friluftsliv

Områdets betydelse för närboendes rekreation kommer att ändras kraftigt när deponiområdet saneras. De får då söka sig till andra områden vilka dels inte har samma funktion och dels ligger längre bort. Under samrådsskedet kommer detta utredas närmare och bland annat kommer en barn- och konsekvensanalys att genomföras. Det kan också vara lämpligt att se till konsekvenserna för andra användare av naturområdet såsom hundägare.

Några anlagda lekplatser finns inte inom närområdet. Lekplats kommer dock att byggas i och med den nya bebyggelsen samt gemensamma mötesplatser. Från området finns en bropassage över järnvägen som ger möjlighet att nå de strandområden vid Drevviken som inte är bebyggda. Passagen ska vara tillgänglig för allmänheten även efter planläggning.

Strandskydd

Strandskyddet upphävs i samband med planläggningen för fastigheter inom planområdet, men inte för vattenområdet och naturmarken som ligger på östra sidan järnvägen. Någon planläggning för ny bebyggelse inom Länna 4:9 vid Drevviken sker inte.

Vid upphävande av strandskyddet ska bestämmelserna i 7 kap. 18c, 18d §§ miljöbalken, MB (1998:808) tillämpas. För att strandskyddet ska kunna upphävas måste två förutsättningar vara uppfyllda: Det ska finnas särskilda skäl

och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som planen avser ska väga tyngre än strandskyddsintresset. Det är endast dessa skäl som är giltiga i bedömningen.

Som särskilda skäl vid prövningen av en fråga om upphävande av eller dispens från strandskyddet får man beakta endast om det område som upphävandet eller dispensen avser

1. redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen

I detta fall är marken som utgörs av strandskydd sedan länge ianspråktagen av Nynäsbanan vilken ligger som en barriär mellan sjön och programområdet. Det betyder att upphävandet av strandskyddet väger tyngre än strandskyddsintresset.

Från programområdet finns en befintlig passage över järnvägen där boende kan tas sig över och ner till vattnet.

Gator och trafik

Biltrafik

Programområdet nås idag enklast via Gästgivarvägen (alternativt Drevviksvägen)/ Österhagsvägen från Gamla Nynäsvägen. Österhagsvägen är idag en smal lokalgata av delvis dålig standard. Gatubredden varierar mellan 4 och 5,5 meter. Vägområdet (mellan kvartersmark och järnvägsområdet) är på det smalaste stället ca 7 meter. Österhagsvägen tillsammans med övriga delar av Länna ingår i en 30-zon.

Österhagsvägen förlängs genom programområdet och avslutas med en vändplan i områdets nordvästra del. I den södra delen planeras för ytterligare en kort återvändsgata bland annat till bebyggda fastigheterna.

Österhagsvägen föreslås utformas enligt kommunens standardsektion L1, total vägområdesbredd 8,5 m. Den befintliga delen av Österhagsvägen har idag tillräckligt vägområde för denna sektion utom på en sträcka förbi fastigheterna 4:167 och 4:170 där det saknas ca 1,5 m. Den nya bebyggelsen på drygt



140 bostäder kommer att ge upphov till en trafikmängd på ca 700 fordon/dygn.

Gång- och cykeltrafik

På Österhagsvägen liksom på de flesta andra gator i övriga Länna sker gång- och cykeltrafiken i blandtrafik; det vill säga alla trafikanter samsas inom vägområdet. Två stycken gång- och cykelbroar över järnvägen finns i området, belägna dels i Drevviksvägens förlängning och dels inom programområdet. Österhagsvägen samt den nya gatan i området kommer att förses med en gångbana på vägens ena sida. Cykling kommer att ske på körbanan. Området knyts ihop med omgivande bebyggelse och områden med nya gång- och cykellänkar på ett antal ställen.

Kollektivtrafik

Gamla Nynäsvägen trafikeras av buss och det finns hållplatser vid Gästgivarvägen, Centralvägen och Stockvägen, se karta ovan. Fågelvägen är det som närmast över 700 m (= pilens längd i kartan ovan). Verkligt avstånd är ofta ca fågelvägen x 1,3.

Pendeltågstationen i Skogås ligger cirka 1,2 km norr om nordligaste delen av planområdet. Det är inte sannolikt att SL kommer att trafikera området med buss i en framtid, då resandeunderlaget är för litet och det inte går att ordna genomkörning förbi området. Det är viktigt att gena gång- och cykelförbindelser till befintliga hållplatser prioriteras.

Parkering

Enligt Huddinge kommuns förslag till parkeringsprogram inklusive nya p-normer ligger området i både zon B stationsnära läge (600-1200 m till station) samt i zon C (mer än 1200m till station).

P-norm:

	Zon B	Zon C
Flerbostadshus	0.55+0.1 /lgh	0.7+0.1 /lgh
Småhus	2 på tomt	2 på tomt
Småhus	0.9/hus gemensam P	1/hus gemensam P

Störningar och risker

Förorenad mark

Länna 4:7 och 4:9 med en areal om drygt 7 ha har främst under 1980-talet till större delen använts för deponering av avfall och i vissa fall förorenade schakt- och byggnadsmassor. De deponerade massornas volym är inte helt känd men massornas mäktigheter varierar mellan 0,8 m i den södra delen av området och upp till 7 m inom den nordvästra delen av området.

De deponerade massorna kommer bl. a från arbeten kring Nynäsbanan (för vilken nya spår drogs strax öster om och delvis genom deponin), Globen, Blekholmstorget och andra områden i Stockholm. Huvudsakligen består avfallet av rivningsmassor, schaktmassor, och grov sprängsten, men även maskindelar, skrot, bilar mm. Avfallet är deponerat huller om buller, utan något system. Vid borrning och provgropsgrävning har noterats bl. a grönaktiga missfärgningar, lukt av svavel och olja, trä, järn, porslin, tyg mineralull, plast-rör, nästan kompletta lägenhetsinredningar mm.

Sweco Viak AB genomförde under sommaren 2005 en miljöteknisk markundersökning inom området Länna 4:7 och 4:9 i Huddinge kommun. Föroreningar som påträffades ställvis inom området utgjordes av metaller, alifater (ej flyktiga fraktioner) och aromater (ej flyktiga fraktioner). Därutöver påträffade polyaromatiska kolväten (PAH) i flertalet av undersökningspunkterna. I rapporten bedöms sammanfattningsvis de uppmätta halterna av föroreningar i marken inom området inte utgöra någon hälsorisk för människor som tillfälligt vistas inom området.

Nollalternativet

Projektgruppen har noggrant utrett alternativet att låta deponin vara orörd och exempelvis endast fylla i sjunkningar och också mäta lakvattnets påverkan på deponiområdet och omgivningen. I detta alternativ har utretts behov av skyltning, gångvägar och andra åtgärder för att göra delar av området, avsett för tillgänglighet säkert. Detta alternativ har dömts ut eftersom deponins totala innehåll inte är känt. Det går inte heller att kontrollera lakvattenflöden och recipienten Drevviken är redan mycket utsatt. Det finns också brunnar i deponins närhet. Det är heller inte möjligt att minska lakning till godtagbara nivåer genom att täcka deponin med exempelvis, bentonitduk eller motsvarande tätskikt.

Tidigare planarbete lyfte fram de naturvärden som upplevdes av framförallt närboende och också förekomsten av rödlistade arter av Bastardsvärmare, Bastardsvärmare allmän och liten. Att värderingen att Österhagsdeponins impediment/mark i träda, skulle utgöra ett större naturvärde än planerad sane-

ring och framtida byggnation får anses vara överspelad med hänsyn till risk för allvarliga miljöskador och också redan pågående miljöskador.

Sanering

Förorenade massor inom det förorenade området skall omhändertas och åtgärdas. Det gäller de med koncentrationer överskridande åtgärds målet och övriga massor som kan ha påverkats genom främst deponering av avfall (nedskräpade) eller som har påverkats genom lakning. En temporär saneringsanläggning kommer att byggas upp på deponiområdet, där massorna kommer att harpas, sorteras och siktas och som sista steg kommer den del av finfraktionen som är lämplig att våtsiktas. De utsorterade, förorenade massorna kommer att forslas bort och deponeras på godkänd mottagningsanläggning som uppfyller samtliga uppställda kriterier och tillstånd.

För att kunna nå åtgärds målet måste det aktuella området genomgå en omfattande schaktning och sanering utifrån (men inte begränsad till) de dokumenterade föroreningarnas spridning. Provtagningarna kan inte antas ha gett en fullständig bild av föroreningssituationen.



Jordtvätt

En mobil jordtvätt gör det möjligt att behandla förorenade jordmassor direkt på plats. Metoden att behandla på plats (on site) innebär många fördelar. Jordtvätten placeras i anslutning till den plats som ska saneras. Tack vare att massorna inte behöver transporteras till deponi eller till en behandlingsanläggning kan långa och miljöbelastande transporter undvikas. De reade massorna kan dessutom användas till återfyllning av det sanerade området. Reade massor analyseras nog innan de återanvänds.



Saneringen kommer att ske ner till jungfrulig mark. Efter avslutade åtgärder skall halterna av föroreningar i mark avsedd för bostadsändamål inte överstiga riktvärdena för Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM).



Jordvättens olika steg

Anmälan och reglering i planen

Enligt PBL 4 kap. 14 anges att . "I detaljplan får det bestämmas att lov till en åtgärd som innebär en väsentlig ändring av markens användning endast får ges under förutsättning att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att en markförorening har avhjälpts. En sådan reglering kan behövas för området.

Inför efterbehandlingsarbetet kommer en anmälan göras, enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, till miljötillsynsavdelningen. Anmälan görs av verksamhetsutövaren eller fastighetsägaren och innan saneringen påbörjats.

Luft, lukt

Föreslagen utbyggnad medför viss ökad trafikföring till och inom programområdet samt tillfälligt ökad byggverksamhet vilket bedöms medföra liten påverkan på närområdet. Föreslagen planinriktning av planområdet medför inget överskridande av miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Sammantaget bedöms det inte finnas risk för luftutsläpp som kan medföra hälsorisker med föreslagen planläggning.



Buller, vibrationer

Bullret i området kommer från väg- och tågtrafik. Kommunen hänvisar till de nationella riktvärdena för trafikbuller från väg, tåg och flyg som antogs av riksdagen 2007. Boverket har i Allmänna råd 2008:1, gett vägledning för planering i bullerutsatta områden. Huvudregeln är att följande ska uppfyllas:

- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad och uteplats
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Detta betyder att det i första hand måste prövas att genom bullerskyddsåtgärder längs järnvägen få ner den ekvivalenta och den maximala nivån.

I fortsatt planering prövas om det är tekniskt möjligt att skärma bullret till de nivåer som bör uppnås med hänsyn till riksdagens riktvärden. Det bör också bedömas om vibrationerna kan riskera att överstiga 0,4 mm/sek (Banverkets planeringsmål för miljö kvalitet).

Farligt gods

Järnvägen som går i området är led för transporter med farligt gods. I Stockholms län används länsstyrelsens rapport *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods*. Bland annat görs rekommendationen att ett 25 m byggnadsfritt område bör lämnas närmast transportled för farligt gods. Inom 100 meter från järnväg ska risksituationen bedömas vid exploatering. En riskanalys kommer att tas fram i samrådsskedet.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området va-försörjs genom anslutning till allmänt ledningsnät.

Dagvatten

Dagvatten är ytavrinnande regn-, och smältvatten som rinner på hårdgjorda ytor, eller på genomsläpplig mark via diken eller ledningar till recipienter.

Huddinge kommun har tagit fram en dagvattenstrategi. Syftet med dagvattenstrategin är att skapa förutsättningar för en enhetlig hantering av dagvattenfrågorna i samhällsplaneringen samt vid drift och underhåll. Målet är att uppnå en hållbar dagvattenhantering.

Inom kommunen eftersträvas bland annat att:



- Minimera uppkomsten av dagvatten.
- Hantera dagvattnet inom det område där det bildas.
- Infiltrera dagvattnet, och om det inte går, utjämna dagvattenflödet.
- Undvika att avleda vattnet.
- Vid exploatering inte öka flödes- och föroreningsbelastningen på vattenområden nedströms jämfört med före exploateringen.
- Använda dagvattnet som en pedagogisk, rekreativ och estetisk resurs samt gynna den biologiska mångfalden.

Området avvattnas till Drevviken vilket ligger inom Tyresåns sjösystem. Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och ska uppnå en god ekologisk status år 2021. Drevvikens nuvarande status är "Måttlig". För att förbättra miljön och minska utsläppen av förorenat dagvatten till sjön ska dagvattnet så långt det är möjligt tas om hand inom programområdet. Lämpliga lösningar ska utredas. Dagvattnet från den framtida bebyggelsen kommer så långt det är möjligt att hanteras genom så kallat lokalt omhändertagande vilket innebär att dagvatten hanteras inom den egna tomten, området eller i kvarteret, istället för att ledas ned i dagvattensystem.

Under saneringsarbetet

Bedömningen är att det inte kommer att behövas någon dagvattenhantering under saneringen. Eventuellt utgående vatten kommer, vid behov, att ledas via sedimenteringsdamm eller dammar och oljeavskiljare. Dammarna kommer att projekteras för att kunna hantera en volym om 25 kbm per hektar ansluten yta. Bedömningen är att detta räcker med de stödåtgärder som finns inklusive den beredskap som finns i form av spol- och sugfordon.

Elförsörjning

En transformatorstation vid Timmervägen försörjer nästan all bebyggelse på denna sida av järnvägen och är överbelastad. Den behöver avlastas. Två mindre stationer föreslås i södra respektive norra delen av området.

Räddningstjänst

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

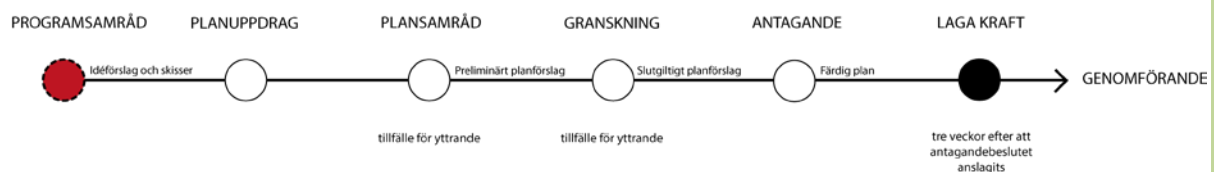
Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande enligt PBL 2010:900.

Normalt planförfarande enligt
PBL 2010:900



Tidplan

Programsamråd bedöms ske under juni- augusti 2015. Efter programsamrådet överlämnar samhällsbyggnadsutskottet ett programförslag till kommunstyrelsen för godkännande, varefter detaljplaneringen kan fortsätta. Programbeslut bedöms ske under 3:e kvartalet 2015. Detaljplanen bedöms kunna bli antagen under 4:e kvartalet 2016.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft och börjar ett år från det datum planen vunnit laga kraft. Genomförandet blir beroende av när markföreningarna har avhjälpits, se nedan.

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark, parkmark och naturmark). Innan kommunen tar på sig ansvaret att bygga ut gatunätet måste marken vara undersökt och dokumenterad och i förekommande fall sanerad.

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB är huvudman för VA-ledningar och dagvattenledningar/ anläggningar på allmän mark. Vattenfall Sveanät AB ansvarar för elledningar på kvartersmark och allmän mark.

Avtal

I samband med godkännande av planprogrammet kommer ett ramavtal för projektet att behandlas i vilket marköverlåtelser, kostnads- och genomföransvar regleras. Detta kommer att ligga till grund för det exploateringsavtal som godkänns i samband med antagande av detaljplanen. Exploateringsavtalet kommer reglera åtaganden som krävs för att genomföra exploatering av kvartersmark för bostäder så som marköverlåtelser, standard och kostnader för utbyggnad av allmän plats mark, saneringsmetoder och kostnadsfördelning mm.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning bör ske först i samband med att bygglov kan beviljas, dvs. när föroreningarna har avhjälppts så att byggande kan ske.

Reglering av fastigheter sker i enlighet med nya kvartersgränser.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Den föreslagna bebyggelsen kan delvis använda sig av befintlig infrastruktur. Vissa kostnader för nya trafiklösningar och trafiksäkerhetshöjande åtgärder med mera kommer dock att uppstå för kommunen. De lösningar som krävs för att möjliggöra exploatering av bostäder bekostas av exploitören vilket regleras via mark- och exploateringsavtal.

Kommunen har en liten del mark inom planområdet, om de kommande undersökningarna visar att kommunens mark är förorenad kommer kommunen belastas med sin andel av saneringskostnaderna vilket ska hanteras via avtal. Den kommunala mark som saneras kommer, om så är lämpligt, att ingå i planen. Eventuell kommunal mark som planläggs som kvartersmark, kan generera en intäkt vid en försäljning.

Kommunens driftkostnader kommer att öka marginellt då mängden kommunal gata ökar, samtidigt ökar kommunens skatteunderlag då planen medger nya bostäder.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten ABs Va-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten. Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

Gatukostnader

Kommunen får enligt PBL 6:31-32 besluta att kostnader för att anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser ska betalas av ägarna till fastigheterna inom området eller vid gatan. Exploateringsavtalet kommer att reglera detta.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Mark eller särskild rätt till mark som till följd av planens antagande kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17—19 §§:

Delar av programområdet kan komma att utgöra allmän plats och överlåtelsen regleras då i avtal.

Planavgift

Detaljplanen upprättas av Huddinge kommun och bekostas av fastighetsägarna enligt ett planavtal. Någon planavgift tas inte ut om ersättningar enligt planavtalet betalats.

Bygglovavgift

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

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Avhjälpande av markföroreningar för områdets bebyggande åligger exploitören, de mindre delar som kommunen äger kommer att saneras samtidigt. Åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger exploitören.



Saneringsanmälan

En saneringsanmälan/anmälan om avhjälpande åtgärd med andledning av föroreningsskada enligt 28 § förordningen (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd behöver göras för att kunna iordningställa området för bebyggelse. Anmälan ska göras av verksamhetsutövaren. En anmälan ska innehålla de uppgifter, ritningar och tekniska beskrivningar som behövs för att tillsynsmyndigheten skall kunna bedöma den miljöfarliga verksamheten eller åtgärdens art, omfattning och miljöeffekter.

Tekniska frågor

Utredningar

Utredningar om föroreningssituationen

I planarbetet har följande utredningar gjorts:

- Riskklassificering av åtta avfallsdeponier, J&W 1995

- Fördjupad riskbedömning gällande föroreningar påträffade på fastigheterna Läna 4:7 och 4:9 i Huddinge, SWECO VIAK AB, Stockholm 2005

- Granskning av riskbedömning för Läna 4:7 och 4:9, Golder Associates AB, Stockholm 2007

- Sanering av Österhagsdeponin inför exploatering, Momentux & Co AB, Stockholm 2015

- Åtgärder för att skydda allmän samt mindre bastardsvärmare, Momentux & Co AB, Stockholm 2015

Under det fortsatta planarbetet bedöms följande analyser och utredningar

göras:

- Förprojektering gata
- Dagvattenutredning
- Bullerutredning
- Riskanalys
- Barnkonsekvensanalys



Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på kommunstyrelsens förvaltnings samhällsbyggnadsavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för detaljplanen är Karin Segerdahl, plansektionen. Övriga deltagare i projektgruppen är Carina Lindberg, plansektionen; Mattias Carlswärd, mark- och exploateringssektionen; Lotta Berggren gatu- och trafiksektionen; och Tomas Strid, Naturvårdsavdelningen.

Karin Segerdahl

Planarkitekt