Planbeskrivning
Detaljplan för Österhagen Skogås

Planområdet inom röd markering

Samrådshandling

Kommunstyrelsens förvaltning, 2018-03-27
Samhällsbyggnadsavdelningen
KS-2015/2547.313

Detaljplan för Österhagen i kommundelen Skogås

Utökat förfarande (PBL 2010:900)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Projektgrupp

Mattias Carlswärd, mark- och exploateringssektionen

Maud Enquist, plansektionen

Åsa Fernell Modigh, konsult ÅF miljöplanerare

George Tadares, konsult HIFAB gatuprojektsektionen

Therése Ingerdal, trafik- och landskapssektionen

Tora Landgren, trafik- och landskapssektionen

Linnéa Silfverdal, konsult ETTELVA plankarta

Innehåll

Sammanfattning **4**
Planens syfte och huvuddrag 4
Behov av miljöbedömning 4
Genomförande 4
Detaljplanen **5**
Planens syfte och huvuddrag 5
Plandata 5
Tidigare ställningstaganden 6
Planens förenlighet med miljöbalken 8
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser 9
Gatustruktur 17
Gångtrafik 18
Cykeltrafik 18
Kollektivtrafik 19
Biltrafik 20
Parkering 23
Varumottagning och sophämtning 24
Trafiksäkerhet 25
Säker skolväg 25
Drift- och gatuunderhåll 25
Genomförande **29**
Organisatoriska frågor 29
Fastighetsrättsliga frågor 31
Ekonomiska frågor 32
Tekniska frågor 34
Administrativa frågor 34

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse som knyter samman Skogås och Länna. Ett viktigt syfte med planen är att ge möjlighet att hantera Österhagsdeponin som måste åtgärdas för att undvika utbredda miljöskador i närområdet och sjön Drevviken.

Projektet kan bidra med ca 480 nya bostäder i blandad bebyggelse samtidigt som förutsättningar ges att sanera deponiområdet. Planen möjliggör även ett äldreboende med 72 lägenheter och förskola med 100 platser. Planeringen innehåller också ett LSS-boende med 6 lägenheter.

Behov av miljöbedömning

Efter sanering av området kommer Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning uppfyllas i hela området och ingen negativ påverkan sker på omgivande fastigheter eller recipienten Drevviken.

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.

Genomförande

Genomförandetiden är 10 år och en första inflyttning beräknas kunna ske tidigast 2020.

Huddinge kommun blir huvudman för gator och annan allmän plats i området.

Exploateringsavtal kommer att tecknas innan planens antagande. Fastighetsägarna/exploatörerna i området ska i avtalen dela på kostnaderna för allmänna anläggningar utifrån vars och ens nytta. Kommunen får intäkter från markförsäljning i anslutande delar till deponiområdet.

Detaljplanen

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att skapa förutsättningar för ny bostadsbebyggelse som knyter samman Skogås och Länna. Nya mötesplatser och stråk tillförs området.

Området är idag obebyggt och används av närboende för rekreation. Rekreationsvärdena kommer att kvarstå i de huvudsakliga delarna som inte berörs av saneringen. Planen bidrar till att förbättra tillgängligheten och tryggheten i området. Fler får också närhet till ett fint grönområde.

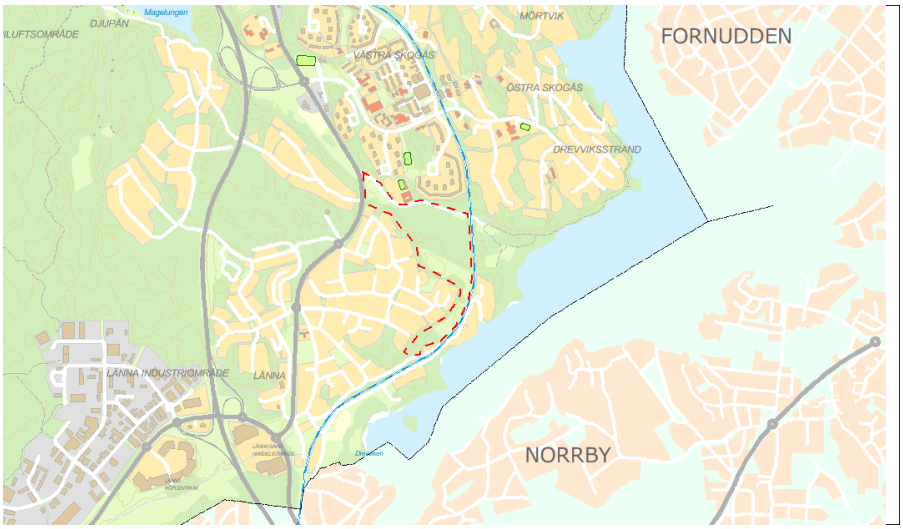
Ett viktigt syfte med planen är att ge möjlighet att hantera Österhagsdeponin som måste åtgärdas för att undvika utbredda miljöskador i närområdet och sjön Drevviken.

Projektet kan bidra med ca 480 nya bostäder i blandad bebyggelse samtidigt som förutsättningar ges att sanera deponiområdet. Planen möjliggör även ett äldreboende med 72 lägenheter och förskola med 100 platser.

Under främst 1980-talet användes området som deponi för förorenade schaktmassor och avfall. Trots ett föreläggande 1993, för tidigare markägare, har deponin inte sanerats och iordningställts

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden



Planområdet inom röd markering

Planområdet ligger i Länna/Skogås, väster om järnvägen och ca 1-1,5 km söder om Skogås station och centrum. Planområdet omfattar fastigheterna Länna 4:7, 4:9, 4:168 och Västra Skogås 1:13, 1:15, 1:16, 1:17 och är ca 21 ha stort. Deponin ligger i huvudsak på fastigheten Länna 4:9 som ägs av Imprestor Fastighets AB

och Lillkyrka Fastighetsförvaltning AB. Viss spridning av föroreningar från deponin når kommunens fastighet Västra Skogås 1:17 samt fastigheten Västra Skogås 1:15 som ägs av Västra Skogås Fastighets AB.

Avgränsningen av planområdet har utökats jämfört med programmet då en ny tillfartsväg behövs till området. Grönområdet som huvudsakligen inte bebyggs ingår också för att skydda rekreationsvärdet och planera för en bra dagvattenhantering.

Tidigare ställningstaganden

Regional utvecklingsplan

Regional utvecklingsplan 2010 för Stockholmsregionen (RUFS 2010) anger området som ”övrig regional stadsbygd” med innebörden att ny bebyggelse bör lokaliseras inom eller i direkt anknytning till befintliga tätorter. Bebyggelsen bör få en täthet och omfattning som ger förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning och effektiv energiförsörjning.

I utställningsförslaget till ny regional utvecklingsplan för länet (RUFS 2050) är området definierat som ”primärt bebyggelseläge” som är områden där kollektivtrafiknära stads- och bebyggelseutveckling genom förtätning och komplettering föreslås. I sådana områden föreslår planen tät till medeltät sammanhängande bebyggelse.

Översiktsplan

Området omfattas av ”övrig tätort” enligt kommunens gällande översiktsplan och det ligger strax utanför det primära förtätnings- och utbyggnadsområdet för Skogås. Hela grönområdet pekas ut som bevarandeområde och det ingår i ett grönt stråk vidare mot nordväst. Planförslaget inkräktar på grönområdet där deponin som ska saneras finns, vilket är en förutsättning för den ekonomiska genomförbarheten av saneringen. Den sparsamt föreslagna bebyggelsen i den smalaste delen av grönområdet upp mot Gamla Nynäsvägen motiveras av att det behövs en trygg anslutning till området. I denna del föreslår översiktsplanen även en ny väg för buss från Gamla Nynäsvägen mot Vallhornsvägen i Skogås.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är inte detaljplanelagt. Väster om området, på en höjd, ligger ett villaområde som framför allt omfattas av detaljplan för Länna 4:30 m.fl. vars genomförandetid har gått ut. Omkringliggande bebyggelse består av villor och en del fritidshus.

Den större delen av grönområdet är båtnadsområde för markavvattning.

Längst i söder omfattas en del av området av strandskydd.

Fornminnen finns vid Sjötorpsvägen och i det nordöstra hörnet av grönområdet i form av militära värn.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Kommunstyrelsen beslutade den 30 mars 2016 om planuppdrag för området, efter genomfört programsamråd. Samrådet kring planprogrammet för Österhagen pågick under juni till september 2015.

Planprogrammet syftade till att skapa förutsättningar för ca 140 bostäder, äldreboende och förskola samt att tillföra nya mötesplatser och rekreationsstråk som kan knyta samman Skogås och Länna. Förslaget byggde också på möjligheten att hantera saneringen av Österhagsdeponin.

Synpunkter som framkom i programsamrådet handlade främst om saneringen av deponin och oro för grundvattentäkter, trafik på Österhagsvägen och önskemål om en ytterligare vägkoppling av området till Gamla Nynäsvägen samt bullerfrågor.

I planuppdraget ingick att utreda en ny, kompletterande vägförbindelse för en alternativ koppling till Gamla Nynäsvägen.

Utöver detta skulle följande utredningar genomföras:

- dagvattenutredning,
- riskanalys rörande farligt gods på järnvägen,
- bullerutredning,
- barnkonsekvensanalys
- miljöinventering rörande naturvärden.

Kommunala beslut i övrigt

Samtidigt med planuppdraget togs ett förslag till intentionsavtal med markägaren fram, som godkändes av kommunfullmäktige den 11april 2016. Intentionsavtalet reglerar bland annat förutsättningarna för sanering på kommunens mark. Omfattningen av föroreningar på kommunens mark var ännu okänt men avsikten är att kostnaden för sanering ska kunna bäras av viss exploatering även på kommunens mark som exploatören erbjuds förvärva. Preliminärt planområde utökades jämfört med programmet för att pröva om det är möjligt med ett bostadstillskott på kommunens mark.

Exploatören ska inom hela utbredningsområdet för Österhagsdeponin utföra och bekosta undersökningar och de sanerings- och efterbehandlingsåtgärder som behövs på grund av föroreningar för att förebygga, hindra, avhjälpa eller motverka att skada eller olägenhet uppstår för människors hälsa eller miljön och för att marken ska kunna användas i enlighet med detaljplanens bestämmelser.

Exploatören ska bekosta och utföra kontroller på nedströms liggande dricksvattenbrunnar innan en hantering av deponin påbörjas för att dokumentera vattenkvalitén och planera åtgärder. Kontroll av kostnader och saneringsmetoder ska regleras närmare i kommande exploateringsavtal.

Innan husbyggnationen sker ska exploatören uppfylla föreläggande av Miljötillsynsavdelningen (DNR-2015-1250) att sanera området i samband med en antagen detaljplan till naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning.

Sanering sker etappvis i samråd med Miljötillsynsavdelningen. En saneringsplan är framtagen av exploatören och godkänd av kommunen 2015-11-06. En uppdatering av etappindelningen ska tas fram av exploatören och godkännas av Miljötillsynsavdelningen innan eller i samband med att exploateringsavtal tecknas.

Planens förenlighet med miljöbalken

Behovsbedömning

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 miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer 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. Miljökvalitetsnormer finns bl.a. för utomhusluft och omgivningsbuller. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas med föreslaget 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.

Planen

Saneringen av deponiområdet ger positiva effekter på vattenkvalitet och hindrar fortsatt giftspridning i närmiljön. Ny bebyggelse tillkommer framför allt på det deponipåverkade området varför endast en liten del av övrig grönstruktur berörs, t.ex. behövs en ny väg genom grönområdet. Vägen utgör dock inte hinder för djurlivets rörlighet genom området.

Saneringen av området är ett omfattande åtagande som innebär att hela deponin grävs ur och förorenade massor tvättas innan de kan läggas tillbaka, mycket material som ligger i deponin är också avfall som måste forslas bort för omhändertagande.

Bostadsbebyggelsen är en förutsättning för att kostnaderna för saneringen ska kunna bäras. Planen bidrar till hållbar utveckling genom att ett omfattande miljöproblem åtgärdas.

Platsen

Området är obebyggt och används av närboende för rekreation. Rekreationsvärdena kommer att kvarstå i de huvudsakliga delarna som inte berörs av deponin.

Deponiområdet har höga naturvärden p.g.a. den näringsfattiga och karga miljön som utvecklats på dess yta. Sällsynta fjärilar trivs där och dessa flyttas till en anpassad miljö i närliggande Drevvikens naturreservat.

Efter sanering av området kommer Naturvårdsverkets riktlinjer för känslig markanvändning uppfyllas i hela området och ingen negativ påverkan sker på omgivande fastigheter eller recipienten Drevviken.

Delar av området ligger bullerstört från järnvägen. Anpassningar och åtgärder mot buller samt riskreducering med hänsyn till närheten till järnvägen har utretts i planarbetet.

Påverkan
Efter saneringen återstår inga risker för människors hälsa eller miljön. Området förändras med den tillkommande bebyggelsen och den åtgärdade deponin kommer delvis att innebära nya nivåer på höjder och lågpunkter. Den nya vägen genom grönstråket påverkar delar av grönområdet.

Störningar kommer att uppstå under sanering och byggtid, framför allt genom ökad tung trafik. Saneringsarbetet beräknas pågå under ca ett halvår. Information till närboende kommer att ges kontinuerligt.

Lakvatten under saneringsarbetet ska enligt saneringsanmälan hanteras i täta lakvattendammar och om vattenprover visar på behov, behandlas med mobilt reningsverk. Lakvattendammarna kommer också att ge möjlighet för pH justering, vid behov. Processvatten från jordtvätt ska hanteras i slutet system. Restvatten ska omhändertas av godkänd mottagningsanläggning.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande
Planens genomförande medför inte negativ miljöpåverkan, genomförandet innebär att ett allvarligt miljöproblem åtgärdas.

Saneringen av deponiområdet ger positiva effekter på vattenkvalitet och hindrar fortsatt giftspridning i närmiljön. Efter saneringen återstår inga risker för människors hälsa eller miljön.

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.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur
Mark och vegetation
Området utgörs av före detta öppen jordbruksmark som har ersatts med gran- och tallplanteringar i norra delen. Där finns även ung lövskog och äldre lövsumpskog. I den centrala och södra delen finns ett större deponiområde som växer igen, deponiområdet är delvis öppet men bitvis är det igenvuxet med unga granar och sly.

I övrigt finns äldre och värdefulla hällmarkstallskogar, barrblandskogar samt bryn med asp och sälg.

Naturmiljön och landskapet påverkas omfattande i de områden som är förorenade av deponin men grönstrukturen i övrigt bevaras till den allra största delen. Planerad dagvattenhantering och tillgänglighetsåtgärder i grönområdet norr om bebyggelsen kommer att tillföra kvaliteter för rekreationsvärdena.

Naturvärden

Österhagens skogsområde, på andra sidan om järnvägen, mot Drevvikens naturreservat gör området till en viktig spridningsväg för skogslevande arter. Det sammanhängande skogsbeståndet gör att arter kan sprida sig till och från större skogsbestånd i väst, Lännaskogen, samt söderut längs med Drevviken. Skogsområdet berörs av planen huvudsakligen i den del som utgörs av deponiområdet.

30 naturvårdsarter har hittats i området, varav 11 rödlistade. Många naturvärden finns på själva deponin och dessa kommer att påverkas då området saneras.

Öppna gräsytor på deponin

På deponiområdet finns en rödlistad fjärilsart, bastardsvärmare, som ska flyttas till en nyskapad terräng i Drevvikens naturreservat.

Sexfläckig bastardsvärmare t.v. och mindre bastardsvärmare t.h.

I norra området finns även grod- och kräldjur. I denna del planeras ingen bebyggelse. Om åtgärder kommer att behöva vidtas som påverkar dessa negativt behöver dispens sökas hos länsstyrelsen. En naturvärdesinventering har gjorts av Ekologigruppen 2017-04-26.

Rekreation och friluftsliv

Skogsområdet används av närboende för rekreation. Planen innebär inte att rekreationsvärdena inskränks, den bidrar till att förbättra tillgängligheten och tryggheten i området. Fler får också närhet till ett fint grönområde.

Skogsområde vid järnvägen

Geologiska förhållanden

En geoteknisk utredning har gjorts för deponiområdet. I norra området finns ytligt berg i väster, norr och öster. Djupast till berg är det längs släntfoten, 5 m.

I södra området utgörs jordlagerföljden av flera meter fyllning på ett tunnare lager silt på berg. Lera förekommer i fyllningen.

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 radonsäkert. Klassningen utgår ifrån geologiska kartor och inga mätningar har skett i området. Strålningen från radongas inomhus får inte överstiga 200 Bq/m^3 enligt Boverkets byggregler.

Hydrologiska förhållanden

Tillrinningen till området sker huvudsakligen från de höglänta partierna i väst och sydväst. Flödet förstärks troligen av en samfällighetslösning med ”sommarvatten” från Drevviken.

Marken inom planområdet är förorenad av de massor som deponerats på området. Dagvattnet avrinner idag orenat till recipienten Drevviken.

En dagvattenutredning har genomförts som föreslås en hållbar systemlösning för hur dagvattnet ska hanteras. Det dimensionerande flödet efter plangenomförandet kommer inte att öka jämfört med dagsläget.

Efter saneringen av området kommer det mesta av dagvattnet att ledas till en fördröjningsdamm som renar vattnet innan vidare avledning mot Drevviken. En mindre del av dagvattnet avrinner åt söder innan det når Drevviken.

Förutom lokalt omhändertagande av dagvattnet på kvartersmark kommer hela genomfartsvägen genom området att ha trädrader med skelettjord som fördröjer och renar vattnet.

Lövsumpskog i norra delen av området

Miljökvalitetsnormer för vatten

Med de åtgärder som planeras säkerställs att flödet efter exploatering inte ökar jämfört med befintlig situation. Föroreningsmässigt blir situationen betydligt bättre efter exploatering av området av flera skäl. De förorenade massorna saneras och dagvattnet kommer dessutom att renas mycket effektivt i de dagvattenanläggningar som planeras.

Rening sker i sådan grad att plangenomförandet leder till bättre förutsättningar för recipienten att nå miljökvalitetsnormerna.

Markavvattning

Planområdets norra del omfattas av markavvattningsföretag, båtnadsområde. Endast begränsad bebyggelse tillkommer där men dispens behöver sökas eller markavvattningsföretaget upphävas.

Bebyggelse

Landskapsbild/stadsbild

Med föreslagen utbyggnad kommer landskapsbilden att förändras kraftigt. Utgrävningen och saneringen av deponiområdet kommer att förändra topografin i bebyggelseområdet. Grönområdet i övrigt förblir i huvudsak opåverkat, dagvattenhanteringen med en ny damm innebär en förändring som tillför en kvalitet och vägen genom området ökar tillgänglighet och trygghet i området.

Den blandade bebyggelsen som tillkommer i området är småskalig i södra delen och flerbostadshusen i norr kommer att vara 3,5-4,5 våningar höga.

Exempel på punkthus längs huvudgata. Illustration Joakim Häggström arkitektkontor AB

Fornlämningar och kulturmiljö

I området finns flera militärminnen, rester av skyttevärn. Utmed Sjötorpsvägen ligger de på östra sidan där ingen bebyggelse föreslås. Ett ligger på västra sidan alldeles intill vägen och mittemot ett ytterligare nära Sjötorpsskolan. Vägen måste därför fortsatt hållas mycket smal där, då dessa två lämningar står nära varandra på ömse sidor om vägen.

Lämning vid infarten till området

Övriga lämningar ligger i norra delen av grönområdet och påverkas inte av någon tillkommande bebyggelse.

Området berörs inte av några kända kulturmiljövärden.

Ljusförhållanden och lokalklimat
Bebyggelsen angränsar till en högre belägen befintlig småhusbebyggelse. Sluttningarna intill befintlig bebyggelse är skogsbeklädda. Den föreslagna småhusbebyggelsen i södra delen av området ligger skyddad i goda ljus- och vindförhållanden.

Flerbostadshusens placering längre norrut är luftig och har goda förutsättningar att erbjuda solbelysta gårdar.

Bostäder och verksamheter
Sydväst om området ligger ett småhusområde med inslag av fritidshus. På östra sidan om järnvägen ligger huvudsakligen fritidshus. Ett större arbetsområde och två handelsområden ligger vid Lissmavägen/Nynäsvägen ett par km söder om planområdet. Norra delen av planområdet har närhet till Skogås centrum med pendeltåg och annan service.

Den planerade förskolan, äldreboendet och sex lägenheter i LSS-boende genererar också nya arbetstillfällen inom planområdet, totalt ca 170 hel- och deltidstjänster.

Sektion för äldreboende

Den planerade bebyggelsen består av tvåvånings småhus i radhus, parhus och kedjehus och flerbostadshusen blir i ca 4 våningar. Totalt tillkommer ca 480 bostäder varav 98 i småhus. Därutöver tillkommer ett äldreboende med 72 lägenheter och en förskola med 100 platser.

Exempel, Veidekke

Detaljplanen reglerar byggnaders höjd med nockhöjd över nollplanet. Eftersom terrängförhållandena kommer att ändras efter att sanering genomförts så kan nockhöjderna inte läsas mot gällande markhöjder. Nockhöjderna har givits viss flexibilitet för att kunna inrymma olika typer av tak och sockel utan att medge ytterligare en våning. Antal våningar framgår av illustrationsplanen.

Att bebyggelsen ordnas sammanhållen mot huvudgatan har bedömts viktigt för helheten. Stadsradhusen har reglerats med bestämmelser om placering 4 meter från fastighetsgräns och att en visuell gräns mellan gata och privat tomt ska betonas i form av häck eller plank. För punkthusen regleras att höjderna på byggnaderna ska variera inom fastigheten.

Detaljplanen reglerar att övrig bebyggelse mot huvudgatan placeras intill gatan, vilket styrs med korsad mark (mark som endast får förses med komplementbyggnad). För den mest centrala delen intill huvudgatan innebär placeringen att byggnadernas långsidor orienteras längs med gatan. Strukturen i nordvästra delen ger ett luftigare intryck och byggnaderna placeras med kortsida mot gatan eller uppförs som punkthus. Det möjliggör en struktur där ljus och grönska silas mellan huskropparna.

Flera av bostadsgårdarna vänder sig direkt mot natur och kommer därför upplevas stora och generösa. De sammanbyggda husen i den centrala delen har gemensam gård samt möjlighet till mindre privata trädgårdar.

Parkering uppförs främst samlat mellan huskropparna, med undantag för kedje-/friliggande husen som har sin egen parkering inom fastigheten. Flerbostadshusen i öster har sin parkering på andra sidan lokalgatan, vilket möjliggör för en stor bostadsgård i väster. Ytan invid järnvägen som endast är avsedd för parkering har möjliggjorts för markparkering och komplementbyggnad. Läget intill Nynäsbanan gör fastigheten ur riskhänseende olämplig för bostäder eller annan typ av stadigvarande vistelse.

Parken har getts egenskapsbeteckningen damm i syfte att möjliggöra för en större dagvattendamm.

Inom användningen lokalgata finns utrymme för en separat gång- och cykelväg 4,0 meter bred och en körbana 5,5 meter bred. Lokalgatan har också plats för trädplantering, stödremsa och gångbanan. Lokalgatan övergår i öster till gång- och cykelväg som avser befintlig gc-väg mot Drevviken i tunnel under spåret. Vändzoner har planerats in för att avfallsbil ska kunna vända inom kvarteret med småhus, intill dessa finns platser där gemensamma kärl kan uppföras.

Gemensamma parkeringsplatser inom kvartersmark regleras med n1 som innebär att marken får hårdgöras till högst 70 %. Resterande 30% ska lämnas genomsläpplig. Syftet är att dagvatten till viss del ska kunna infiltreras på de stora parkeringsytorna och att dessa ytor delvis ska upplevas gröna.

Samtliga byggnader ska uppföras med fasader i trä. Komplementbyggnader till flerbostadshusen ska uppföras med vegetationsbeklädda tak. Byggrätt för de planerade flerbostadshusen, skolan och vård- och omsorgsboendet har reglerats med en största byggnadsarea per fastighet. Byggrätt för de förslagna småhusen regleras med största byggnadsarea per lägenhet, samt största antal lägenheter som får uppföras inom respektive egenskapsområde. Minsta fastighetsstorlek har reglerats för områden med småhus.

Tillgänglighet till bostadshus
Terrängen intill planområdet, sydvästra delen, är mycket kuperad. Tillgängligheten till området från och till angränsande befintlig bebyggelse kan stärkas genom att nya och befintliga stigar anläggs och förbättras. Inom det nya bebyggelseområdet kommer tillgänglighetskraven kunna uppfyllas.

Gestaltning
Till planförslaget hör ett gestaltningsprogram för områdets bebyggelse och allmänna platser. Programmets efterlevnad kommer att följas upp i avtal med fastighetsägarna.

Offentlig och kommersiell service
Behovet av förskoleplatser täcks med den planerade nya förskolan. I närområdet finns en ytterligare privat förskola mellan Gamla Nynäsvägen och Gamla Dalarövägen, Blåbärsstället.

Närmaste skola är Sjötorpsskolan i Skogås (F-4), vid infarten till planområdet. Sjötorpsskolan kommer att byggas ut för ytterligare 60 elever. I Skogås finns även Mörtviksskolan och Östra grundskolan. Det råder för närvarande viss osäkerhet kring närområdets skolkapacitet då det ännu är oklart hur många elever som kommer att söka sig till nya Engelska skolan i Länna. Engelska skolan öppnar till höstterminen 2018 för 600 elever i årskurserna 4-9, och de har planer på att senare utöka med F-3 elever. Skolkapaciteten utreds vidare under fortsatt planarbete.

Handel och annan service finns närmast i Skogås centrum. Söder om planområdet finns också två handelsområden vid Lissmavägen/Nynäsvägen.

Lek och rekreation
Deponiområdet används idag för rekreation. Då detta bebyggs finns intilliggande grönområde att tillgå med en förbättrad tillgänglighet.

Passagerna till Drevviken kommer att finnas kvar och ger möjlighet att nå de strandområden som inte är bebyggda.

I Skogås finns anläggningar för idrott, fotbollsplaner och rackethall bland annat.

Lekplats anordnas förutom vid den planerade förskolan och centralt i området även i den södra delen av bostadsområdet. Den lekplatsen behövs även för intilliggande befintlig bebyggelse som saknar lekplats i närområdet.

En barnkonsekvensanalys har genomförts som belyser hur barnen i Sjötorpsskolan använder närområdet och vad de önskar för förbättringar.

Strandskydd
En mindre del av södra planområdet omfattas av strandskydd. Strandskyddet upphävs i samband med planläggningen för fastigheter som ligger inom planområdet men inte för vattenområdet och naturmarken öster om järnvägen.

För att strandskyddet ska kunna upphävas måste, enligt bestämmelserna i miljöbalken, särskilda skäl finnas som väger tyngre än strandskyddsintresset.

Som särskilda skäl för dispens eller upphävande gäller:

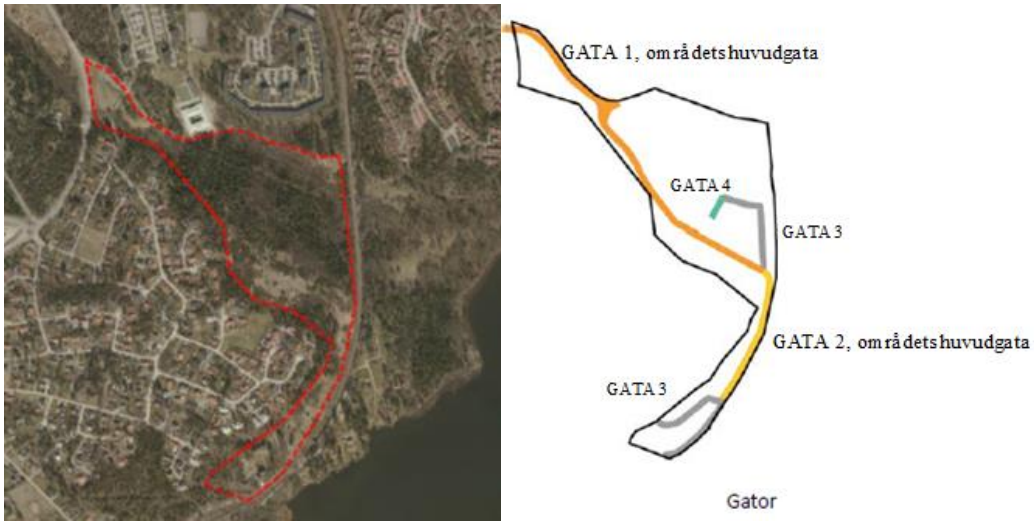
1. området har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften,
2. genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är området väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Här är det aktuella området sedan länge ianspråktaget av Nynäsbanan, vilken ligger som en barriär mellan sjön och planområdet.

Gator och trafik

Gatustruktur
Detaljplaneområdet Österhagen ligger ca 1,5 - 2 km söder om Skogås pendeltågsstation, vilket motsvarar ett gångavstånd på 10-20 minuter. Området utgörs idag av en obebyggd terräng som nås via Sjötorpsvägen i norr och Österhagsvägen i söder. Sjötopsvägen ansluter till Gamla Nynäsvägen och Österhagsvägen leder också vidare till Gamla Nynäsvägen via Gamla Dalarövägen. Den norra tillfartsvägen till området, Sjötorpsvägen, kommer att byggas om i samband med genomförandet av denna plan. Genom Österhagen, längs en befintlig höjdrygg tillkommer en ny lokalgata som ska tjäna som områdets huvudgata vilken också leder in i området. Denna gata kommer att koppla ihop de befintliga vägarna Österhagsvägen i söder med Sjötorpsvägen i norr. Mindre lokalgator som ansluter till den större gatan kommer byggas för att försörja bostadskvarter som inte har direkt anslutning till den större lokalgatan.

Gaturummet ska uppfattas som tillgängligt och tryggt för alla. Huvudgatan som löper genom hela området planteras med träd och förses med god belysning. Den blir därigenom områdets ryggrad och stor vikt behöver läggas vid att säkerställa att huvudgatan möjliggör och uppmuntrar till rörelse genom området samt på ett naturligt sätt kopplar an till angränsande funktioner och bebyggelse. Den ska upplevas trygg och kommer att fungera som skolväg. Nedan visas en bild med sträckningen på de planerade gatorna inom planområdet. Gatusektionerna för varje del av gatorna redovisas längre ned i detta avsnitt.



Gångtrafik

I mitten av planområdet planeras för en ny förskola och ett vårdboende som kommer bli målpunkter i området. Den befintliga Sjötorpsskolan ligger invid planområdets norra gräns och kommer även den att vara en målpunkt. För gående finns flera målpunkter i närheten av området såsom busshållplatserna på Gamla Nynäsvägen, Skogås station samt den service och handel som finns vid Skogås centrum. Även befintliga och planerade parker och rekreationsmöjligheter kommer att bli målpunkter för gångtrafikanterna.

Samtliga planerade gator i området förses med gångbana på minst ena sidan. De planerade gångbanorna ansluter till redan befintliga gångbanor på Gamla Nynäsvägen och andra befintliga gångbanor i området. Utgångspunkten är att förstärka befintliga kopplingar mellan det planerade området, Drevvikens naturreservat och Skogås centrum. Gångstråken ska planeras så att gångnätet blir gent och sammanhängande. Längs områdets huvudgata planeras övergångställen och gångpassage för att öka tillgängligheten. Dessa ska utformas och placeras på ett trafiksäkert sätt.

Cykeltrafik

Längs Gamla Nynäsvägen löper idag ett befintligt cykelstråk av regional karaktär som kopplar ihop handelsområdet i Länna och Trångsund. Till detta nät kopplas

tvärgående cykelstråk som förbinder västra och östra delarna av Trångsund och Skogås. I det planerade området är utgångspunkten att förstärka och binda ihop befintliga cykelvägar för att cykelnätet ska bli gent och sammanhängande. Cykelnätet ska följa kommunens cykelplan där inriktningen för utbyggnad av cykelvägar pekas ut. Bilden nedan visar planerade stråk i cykelplanen på bild 1 och tillkommande cykelstråk på bild 2. Den röda linjen är regionalt cykelstråk, de blåa är huvudcykelstråk och de gula är lokala cykelstråk. Tillkommande cykelstråk är markerat i grönt.

Bild 1

Bild 2

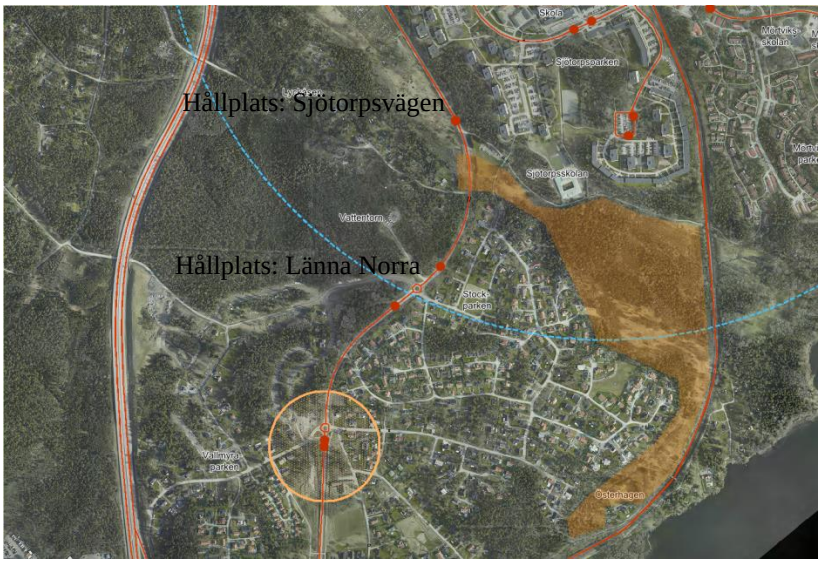
Cykelbana planeras utmed med den gata som planeras genom området. Utmed del 1 av gatan förläggs cykelbanan på södra sidan körbanan och utmed del 2 av gatan förläggs cykelbanan på den östra sidan, längs med järnvägsspåret. I norr kopplas cykelbanan ihop med cykelbanor som leder mot Skogås station och befintlig cykelbana på Gamla Nynäsvägen. I söder kopplas cykelbanan ihop med bron över järnvägsspåret för att sedan släppas ut ibland trafik på Sjöviksvägen alternativt Österhagsvägen. De planerade cykelbanorna kommer utgöra del av huvudcykelnätet och utformas som dubbelriktad gång- och cykelbana minst 4,0 m bred varav 1,8 m gångbana. Cykelbanan förses med vägmarkering i form av cykelsymboler med jämna mellanrum och vid korsningar.

Kollektivtrafik

Planen ligger delvis stationsnära och bedöms därmed bidra något till ökad kollektivtrafikandel, i enlighet med kommunens viljeinriktning för transportsystemet. På 1200 meters gångavstånd från området ligger Skogås station med bland annat pendeltåg mellan Nynäshamn och Bålsta via Stockholms central, samt ett antal busslinjer.

Områdets närmaste busshållplatser ligger längs Gamla Nynäsvägen, enligt kartbilden nedan. Avståndet till busshållplatserna varierar med planområdets utbredning. Längs Gamla Nynäsvägen trafikerar buss 830,831 och 893.

Eventuellt behöver busshållplatsen Sjötorpsvägen flyttas vid utbyggnad av cirkulationsplats Sjötorpsvägen/Gamla Nynäsvägen. Busshållplatsen ska vara tillgänglighetsanpassad. I samband med flytt kan komplettering med väderskyddade cykelparkeringar komma att bli aktuellt.



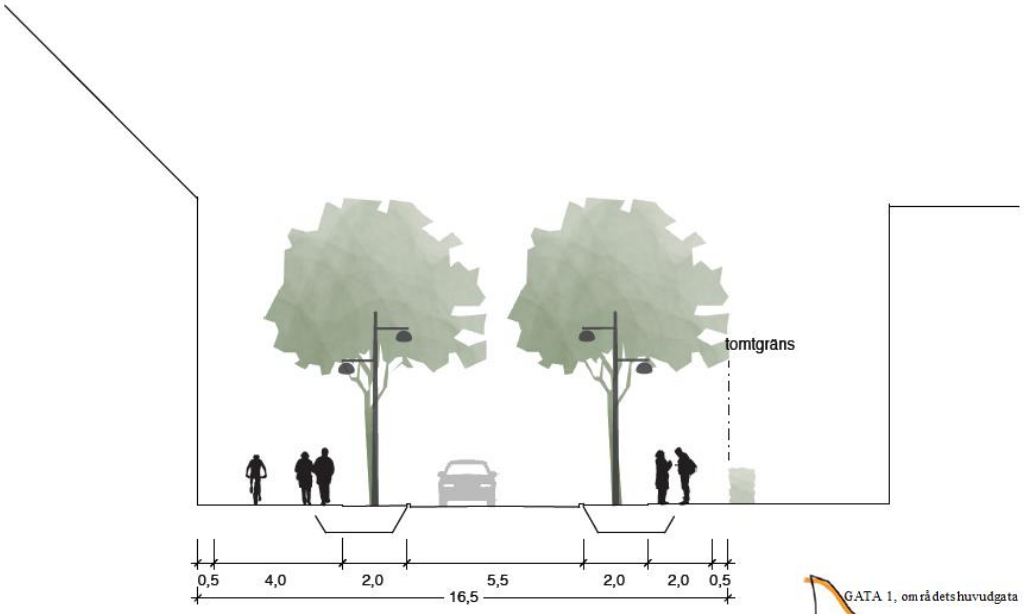
Gångavstånden för detaljplanens föreslagna bebyggelse uppfyller inte fullt ut riktvärdena i Riplan (Riktlinjer för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län) 2017. I Riplan rekommenderas att radhus och gruppvillabebyggelse inte har ett längre gångavstånd än 700 respektive 900 meter från kollektivtrafiken. Radhusbebyggelsen i de södra delarna av detaljplanen kommer att ha ett gångavstånd på över 1000 meter till busshållplatserna på Gamla Nynäsvägen.

Biltrafik

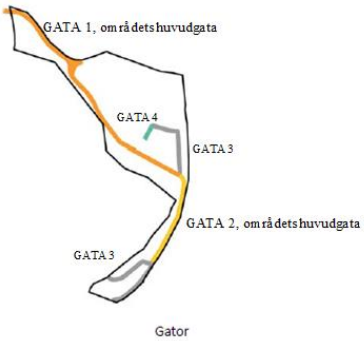
Det planerade området nås från Sjötorpsvägen norrifrån och Österhagsvägen söderifrån, som båda är befintliga kommunala lokalgator. Lokalgatorna leder vidare ut mot Gamla Nynäsvägen som är en kommunal huvudgata. Det planerade området kommer att alstra en viss mängd biltrafik som främst kommer belasta de nya gatorna, Sjötorpsvägen och Österhagsvägen innan den fördelas ut på större trafikleder. Det befintliga lokalvägnätet förväntas klara denna trafikökning. En cirkulationsplats planeras i korsningen mellan Gamla Nynäsvägen och Sjötorpsvägen för att tydliggöra entrén till området samt för att hantera ökningen av biltrafik i denna korsning. Samtliga tillkommande gator kommer tillhöra kommunens lokalvägnät och har hastighetsbegränsning om 30 km/tim.

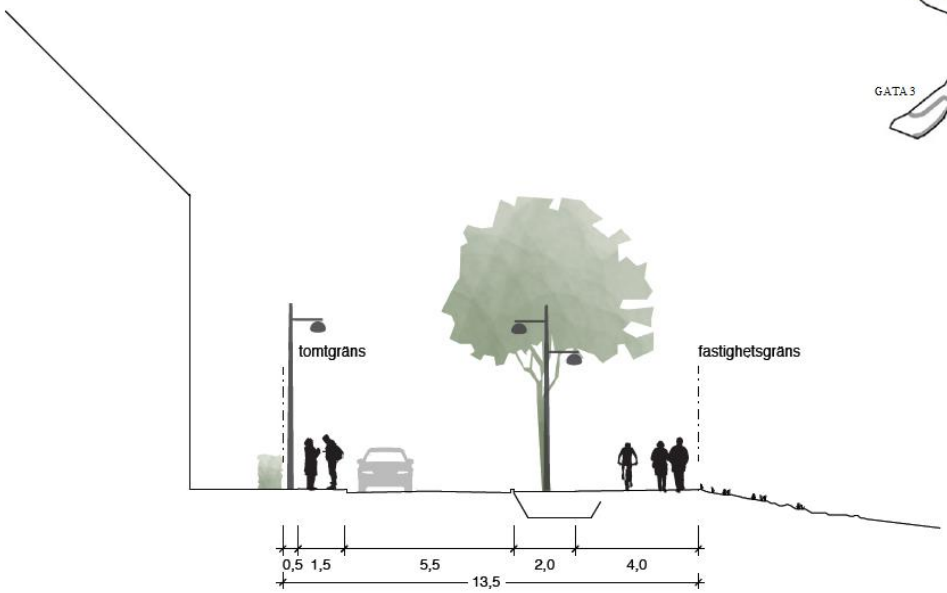
Gatusektionen för områdets huvudgata kommer att variera och delas upp i del 1 och 2. Utformningen för del 1 är enligt figur GATA 1, med 4,0 meter gång- och cykelbana till vänster och 2 m gångbana till höger. Del 2 är utformad med 2 m gångbana till vänster och med 4 m gång- och cykelbana på högra sidan. De innehåller båda skelettjordar för att hantera dagvatten. Total bredd för del 1 blir 16,5 meter och för del 2 13,5 meter. Det planeras några mindre lokalgator i området som ska ansluta till den större gatan. Dessa gator förses med gångbana på ena sidan. Bilderna nedan visar gatusektionerna för de planerade gatorna i

området.

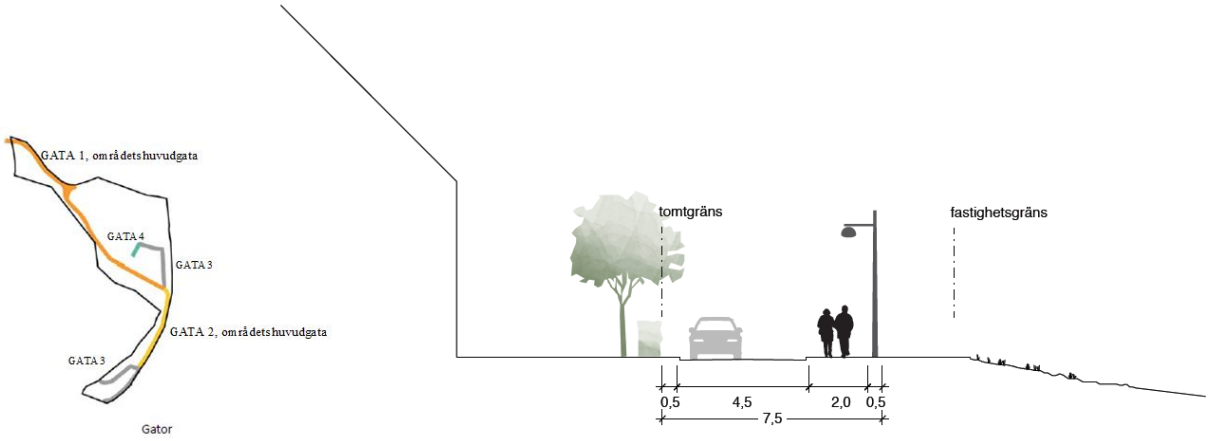


HUVUDGATA DEL 1

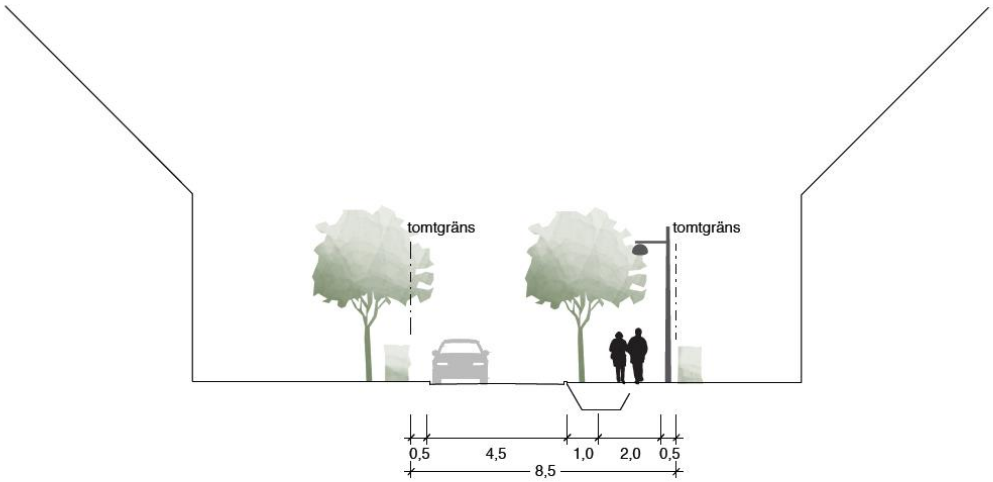




HUVUDGATA DEL 2



LOKALGATA / GATA 3



LOKALGATA / GATA 4

Angöring

Angöring till fastigheterna sker via lokalgatorna. Angöring till respektive fastighet ska utformas för att möta kommunens lutningskrav. Om fastigheterna ska ha garage så är det viktigt att det finns uppställningsyta mellan gata och garage med ett minsta djup på 6 meter och lutningen bör inte överstiga 5 procent.

Utfartsförbud gäller längs viss del av huvudgata del 1. Detta för att minska risken för fler utfarter än nödvändigt längs del av gatan med flest trafikanter och i närheten av målpunkter.

För förskolan bör leveranserna om möjligt styras till andra tider än hämtning och lämning av barnen. Detta för att öka säkerheten kring förskoleområdet.

Parkering

Cykelparkering
Området är beläget i parkeringsprogrammets utpekade zon B.
Cykelparkering för boende utformas enligt Huddinge kommuns parkeringsprogram, antaget 2016-03-14. Cykelparkering vid bostäder uppförs på kvartersmark. För att erbjuda boende attraktiv cykelparkering bör platser anordnas både inomhus och utomhus. Utomhusparkeringen bör lokaliseras nära bostadsentrén och alltid närmare än motsvarande bilparkering samt vara försedd med väderskydd, ramlåsning och belysning. Inomhusparkeringen bör anordnas i förrådsutrymme som nås från markplan utan att cykeln behöver lyftas eller bäras i trappor. För att underlätta in- och utpassering med cykel bör de dörrar som måste passeras med cykeln gå att ställa upp på ett smidigt sätt. Detta kan exempelvis ske med automatiska dörröppnare från både in- och utsida. I inomhusparkeringen bör en viss yta avsättas för cykelkärror och lådcyklar (cirka
2 kvm per kärra eller lådcykel).

Inom planområdet ska kommunens gällande cykelparkeringsnorm tillämpas:

Flerbostadshus

Cykelparkeringsnorm zon B 2*antalet lägenheter

Besöksparkering cykel zon B 0,5*antalet lägenheter

Förskola
Cykelparkeringsnorm: 0,4 cykelplatser /barn + 0,4 cykelplatser/ arbetande .
För förskolan bör yta även reserveras för uppställning av barnvagnar.
Cykelparkering bör utformas på ett sådant sätt att den kan nyttjas av både vanliga cyklar, lådcyklar och cyklar med cykelkärra.

Vårdboende och LSS-boende
Behovet av antalet cykelparkeringsplatser vid dessa verksamheter har beräknats utifrån vad som normalt behövs i liknande befintliga verksamheter.

Bilparkering
Bilparkeringen ska utformas på ett tryggt sätt enligt riktlinjer i Huddinge kommuns parkeringsprogram. Markparkering bör undvikas i zon A och B i och med att det leder till ett ineffektivt markutnyttjande. När nya parkeringsanläggningar uppförs, antingen av kommunen eller privat fastighetsägare, måste stor hänsyn tas dels till den omgivande miljöns utseende. Parkering ska ske inom den egna fastigheten.

Antal parkeringsplatser beräknas utifrån Parkeringstal för Huddinge kommun, antagna 2016-03-14. Byggherren ska vid planläggningen redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt följande riktvärden.

Flerbostadshus
Bilparkeringsnorm zon B 0,55*antal lägenheter

Besöksparkering bil zon B 0,10*antalet lägenheter

Småhus
Småhusens parkering sker vid respektive fastighet, i huvudsak ska 2 parkeringsplatser kunna anordnas per fastighet. I detta tal ingår även besöksparkering. All parkering för bostäder och besökare ska anordnas på kvartersmark.

Förskola
2,5 bilplats per avdelning alt. 8 bilplatser/ 1000 BTA.

Vårdboende och LSS-boende
Behovet av antalet bilparkeringsplatser vid dessa verksamheter har beräknats utifrån vad som normalt behövs i liknande befintliga verksamheter.

Handikapparkering
Ca 5 procent av platserna skall utformas för handikapptillgänglighet samt reserveras för detta ändamål. Minst en plats anordnas även för mindre parkeringsanläggningar (mer än 10 mindre än 100).

Boverkets byggregler, 3:122, anger att en angörings- eller parkeringsplats för rörelsehindrades fordon ska kunna ordnas inom 25 m gångavstånd från en sådan entré som ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser.

Området är delvis beläget i parkeringsprogrammets utpekade zon B, mycket stationsnära. Detta medför att parkeringsnormen kan reduceras om Mobility Management-åtgärder genomförs. Mobility management (MM) är ett koncept för att främja hållbara transporter och påverka resesätt genom att förändra attityder och beteenden. För att uppnå resultat kombineras ofta fysiska åtgärder i trafikmiljön med information och koordination av olika verksamheter. Flexibelt parkeringstal innebär att en sänkning av parkeringstalen för bilparkering kan erbjudas mot att byggherren/fastighetsägaren åtar sig att genomföra åtgärder som kan minska efterfrågan på parkering. För att minska efterfrågan på parkering vid bostäder måste alternativen till att äga bil vara mycket goda, eftersom det i princip endast är de boendes bilinnehav som påverkar efterfrågan på parkeringsplatser vid bostäder. Exempel på åtgärder är beteendepåverkande åtgärder och kampanjer, kvalitativa cykelfaciliteter och bilpool.

Varumottagning och sophämtning
Varumottagning och sophämtning ska lösas på den egna fastigheten. Byggherren ska försäkra sig om att lösningen för sophämtning är godkänd av SRV. Backning över gång- och cykelbana är ej tillåten.

Trafiksäkerhet

Trafiksäkra passager planeras för gång- och cykelrörelser inom området. Övergångsställe eller hastighetsdämpande åtgärder kan komma att bli aktuellt. Om så är fallet ska dessa placeras och utformas trafiksäkert.

Säker skolväg

I nära anslutning till området ligger Sjötorpskolan med ca 300 elever från förskoleklass till årskurs 3. I området planeras en förskola för ca 100 barn. Detaljplanen påverkar både befintliga och nya skolvägar. Längs Sjötorpsvägen finns en befintlig avlämningsplats som nyttjas av skolans anställda och föräldrar som hämtar och lämnar. Avlämningsplatsen och parkeringsplatserna kommer att flyttas närmare Sjötorpsskolan i och med utbyggnaden. De ska utformas på ett lämpligt sätt för att säkerställa en trafiksäker och trygg trafiksituation kring skolan.

Drift- och gatuunderhåll

Huddinge kommun har huvudmannaskapet för omkringliggande gator och så kommer det även fortsättningsvis att vara.

Anläggningar inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för.

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, plaströr, 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.

Sanering

Förorenade massor inom det förorenade området skall omhändertas och åtgärdas. Det gäller de med koncentrationer överskridande åtgärdsmålet 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 åtgärdsmålet som innebär att marken ska uppfylla alla riktvärden för känslig markanvändning, måste det aktuella området genomgå en omfattande schaktning och sanering utifrån (men inte begränsad till) de dokumenterade föroreningarnas spridning.

Jordtvätt

En mobil jordtvätt gör det möjligt att behandla förorenade jordmassor direkt på plats. Metoden att behandla på plats 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 renade massorna kan dessutom användas till återfyllning av det sanerade området. Renade massor analyseras noga 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).

Jordtvättens 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.”

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

Luft, lukt

Föreslagen utbyggnad medför ökad trafikföring till och inom området samt tillfälligt ökad byggverksamhet vilket bedöms medföra liten påverkan på närområdet. Föreslagen inriktning för 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

Alla planerade bostäder klarar målet högst 60 dBA vid fasader. För de flesta av de planerade bostäderna kan gemensamma uteplatser placeras på baksidor eller gårdssidan för att få tillgång till en uteplats med lägre än 70 dBA maximal ljudnivå respektive 50 dBA ekvivalent ljudnivå.

För de nordligaste flerbostadshusen samt sydligaste radhusen kan dock lokala skärmar behöva upprättas för att samtliga fastigheter ska få tillgång till en uteplats med lägre ljudnivåer än 70 dBA maximal ljudnivå respektive 50 dBA ekvivalent ljudnivå. Bullerutredning har genomförts av ÅF Infrastructure AB, 2018-04-10.

Översiktlig beräkning av vibrationsnivåer från järnvägen indikerar viss risk för störning och ska utredas ytterligare genom mätning. Markförhållandena i området antas variera då det delvis är bergskärning mot spåren men även relativt mäktiga lager av massor från äldre deponi. I samband med saneringen kan vibrationsmätningar och mer detaljerade beräkningar göras då man har mer kunskap om den aktuella geologin.

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 150 meter från järnväg ska risksituationen bedömas vid exploatering.

Riskutredning och vibrationsutredning har genomförts. Särskilda krav gäller för vissa hus närmast järnvägen, det ska vara möjligt att utrymma bort från järnvägen på ett säkert sätt.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattensnätet. Stockholm Vatten och Avfall AB kommer att bygga ut vatten- och avloppsledningar inom området.

Dagvatten

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

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.

Genomförd dagvattenutredning föreslår en hållbar systemlösning för hur dagvattnet ska hanteras. Det dimensionerande flödet efter plangenomförandet kommer inte att öka jämfört med dagsläget.

Efter saneringen av området kommer det mesta av dagvattnet att ledas till en anlagd fördröjningsdamm som renar vattnet innan vidare avledning mot Drevviken.

En mindre del av dagvattnet avrinner åt söder innan det når Drevviken. Detta vatten rinner ytligt mot öppet dike, överskottsvatten avleds via kupolbrunn till tät dagvattenledning i gata.

Förutom lokalt omhändertagande av dagvattnet på kvartersmark kommer hela genomfartsvägen genom området att ha trädrader med skelettjord som fördröjer och renar vattnet.

Elförsörjning
En transformatorstation vid Timmervägen försörjer nästan all bebyggelse i närområdet på denna sida av järnvägen. Stationen är överbelastad och ytterligare transformatorstation behövs i området.

Energiförsörjning
Bebyggelsen avses anslutas till fjärrvärme, Södertörns Fjärrvärme AB.

Avfallshantering
Hämtning av hushållsavfall ordnas av SRV Återvinning AB. Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

Närmast belägna återvinningsstationer finns i Skogås vid Vallhornsvägen 1 och vid Storvretsvägen 19-91. Om behov finns av återvinningsstation inom området finns möjlighet att anordna detta mellan järnvägen och gatan norr om vårdboendet.

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

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande
Detaljplanen planläggs med utökat planförfarande enligt reglerna i Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900.

Tidplan

- Plansamråd april-maj, v 17-v 21 2018
- Granskning november-december 2018
- Godkännande av detaljplan och exploateringsavtal våren 2019
- Laga kraftvunnen plan vår/sommar 2019

- Saneringen av förorenad mark ska påbörjas senast sex månader efter att detaljplanen har vunnit laga kraft, enligt Miljötillsynsavdelningens beslut dnr 2015-1250

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år och börjar efter att planen vunnit laga kraft. 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.

När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas. Innan bygglov kan ges ska området saneras.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser (gatumark och naturmark). Innan kommunen tar på sig ansvaret att bygga ut gatunätet måste marken vara undersökt och dokumenterad och i förekommande fall sanerad. Kommunen ansvarar för att gatorna och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard och Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av allmän plats.

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Då utbyggnaden av området till största delen kommer att ske på mark vilken ska saneras och återfyllas, ska de återfyllda massorna stabiliseras och packas under återfyllnaden för att anpassas för sin framtida markanvändning.

Stockholm Vatten och Avfall AB är huvudman för vatten- och avloppsledningar, dagvattenledningar och anläggningar så som dagvattendammar och diken på allmän platsmark. Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar därmed för att ovanstående anläggningar byggs ut och för drift och underhåll.

Vattenfall AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

Teliasonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till första telefonjacket.

Stockholm Vatten AB är huvudman för VA-ledningar och dagvattenledningar/ anläggningar på allmän mark.

Södertörns Fjärrvärme AB, är huvudman för fjärrvärmeledningar på allmän platsmark mark, det ligger på fastighetsägaren att skriva avtal med Södertörns Fjärrvärme AB.

Sanering

Bedömningen är att det har tillförts mellan 70 000- 110 000 ton förorenade massor till området. Ytterligare 7 000 - 25 000 ton har förorenats i närområdet

under deponins livslängd pga lakning och ”utsmetning” av föroreningarna (under deponin och i terrängen runt deponin). Volymen gör att massorna inte kan transporteras bort utan att massorna måste hanteras på plats.

Detaljplanen möjliggör en byggnation men bygglov för bostadshus kan inte ges innan området är sanerat så att halterna inte överstiger riktvärdena för Naturvårdsverkets generella riktvärden för känslig markanvändning (KM). Hela deponiområdet ska vara sanerat innan en bostadsproduktion påbörjas inom de förorenade områdena.

Avtal

Ramavtal har träffats mellan kommunen, Imprestor-Binus 1HB, Lillkyrka Fastighetsförvaltning AB samt Österhagens Fastighets AB som reglerar övergripande frågor om ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförandefrågor.

I samband med planläggningen kommer exploateringsavtal eller likvärdigt avtal om exploatering och sanering träffas mellan Kommunen och markägarna, Imprestor-Binus 1HB, Lillkyrka Fastighetsförvaltning AB, Österhagens Fastighets AB och Västra Skogås Fastighet AB, samt med de exploatörer som markägaren avser sälja mark till för att reglera frågor om ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförandefrågor. Sådant avtal avses upprättas under planarbetets gång och behandlas av samhällsbyggnadsutskottet, kommunstyrelsen och kommunfullmäktige innan antagande av planförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Lantmäterimyndigheten genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

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

I samband med antagande av detaljplanen ska avtal tecknas mellan Huddinge kommun och berörda fastighetsägare gällande marköverlåtelser. Ett alternativ är att fastighetsbildning genomförs utan avtal som underlag.
När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras.

Fastighetskonsekvenser

Fastigheterna Västra skogås 1:13, 1:14, 1:16 & 1:17, Länna 4:9, 4:7 & 4:168 kommer planläggas helt eller delvis som kvartersmark.

Fastigheterna Västra skogås 1:13, 1:14, 1:16 & 1:17, Länna 4:9, 4:7 & 4:168 kommer delvis att planläggas som allmän plats, mark vilken är utlagd som allmän plats kommer att via fastighetsreglering överföras till kommunens fastigheter.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är anläggning inom kvartersmark som används gemensamt av två eller fler fastigheter, till exempel gemensam infartsväg, VA-ledning, miljöhus, parkering eller lekplats. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning hos lantmäterimyndigheten ska göras av de fastigheter som ska ingå i anläggningen. Det kan komma att bildas gemensamhetsanläggningar inom kvartersmarken för bostadsändamål.

Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Ett servitut är inte tidsbegränsat. 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. Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan servitut behövas i vissa fall.

Inom fastigheten Länna 4:9 finns idag befintliga servitut/gemensamhetsanläggningar, några av dessa berörs av detaljplanen och behöver i delar upphävas eller omlokaliseras.

0126K-112552.1 och 0126K-12552.2 Servitut för Länna 45:1 för gångbron över järnvägen med anslutande gång och cykelvägar. Gångbron ligger utanför detaljplaneområdet och dess funktion säkerställs genom att nya gång- och cykelvägar ansluts.

Ekonomiska frågor

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Exploatören står för marksaneringsåtgärder kopplade till tippen och saneringen inom hela planområdet och kostnaderna för detta.
Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägarna.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får intäkter från försäljning av mark för bostadsbyggnation inom Västra Skogås 1:13 och Västra Skogås 1:17. I projektet finns kommunala kostnader för delar av kostnaden för utbyggnad av park, torg, gator etc. samt fastighetsbildningskostnader. Drift och underhåll av gator och parkytor inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

Kostnader för fastighetsägarna

Detaljplanen innebär ofta en ökning av värdet på fastigheten. Fastighetsägare kan få en intäkt vid till exempel försäljning av nybildad fastighet eller del av fastighet. Fastighetsägarna bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken så som exempelvis kostnader med anledning av markföroreningar, fornlämningar

etc. Fastighetsägarna får vidare utgifter för erforderlig fastighetsbildning inom kvartersmark och del av kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar. Fastighetsägarna står för anslutningsavgifter för VA, el, tele, bredband och fjärrvärme.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten och Avfall AB:s VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten-, spillvatten- (avlopp) och dagvattensystemet.

Anläggningsavgiften kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten och Avfall AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

Gatukostnader

Huddinge kommun avser att bygga ut allmänna anläggningar inom området i enlighet med detaljplanen. Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 31-38 §§ har kommunen rätt att ta ut ersättning för kostnaden för att anlägga och förbättra gatorna i ett område med detaljplan där kommunen är huvudman, det vill säga ansvarig för utbyggnad av gator med mera. Kostnaderna och utförandet av gatuutbyggnaden kommer att regleras för samtliga fastighetsägare via avtal.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till säljaren. För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Bygglovavgift

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

Planavgift

Plankostnadsavtal som reglerar plankostnaden har tecknats mellan fastighetsägare och kommunen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovet.

Fastighetsbildning

Kostnader för lantmäteriförrättning för ny- och ombildning av fastigheter inom kvartersmark genom till exempel fastighetsreglering eller avstyckning belastar fastighetsägaren. Kostnad för fastighetsbildning beror på tidsåtgången.

El och tele, data m.m.

Kostnader för anslutning till respektive ledningsnät belastar fastighetsägaren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder
Åtgärder för dagvattenhantering, ekologisk kompensation och eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger respektive fastighetsägare.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Under planarbetet har följande tekniska utredningar upprättats:

Utredning	Konsult	datum
Dagvattenutredning	Marktema AB	2017-12-06
Bullerutredning	ÅF-Infrastructure AB	2018-04-10
Översiktlig trafikbuller- och vibrationsutredning	ÅF-Infrastructure AB	2016-05-19
Riskanalys	Brandskyddslaget	2018-03-05
Geoteknik	Momentux	2017-02-19
Saneringsanmälan	Momentux & Co AB	2015-11-04

Dokumentation och kontroll

Då planområdet delvis ligger i ett bullerutsatt läge där bullerskyddande anläggningar eller andra lösningar krävs är det viktigt att under bygglovsskedet följa upp att detaljplanens bullerbestämmelser följs upp och att inomhusnivåerna säkerställs.

Kontroll och dokumentation vid markarbeten gällande risk för markföroreningar, markföroreningar kan förekomma inom områden utanför deponiområdet som inte framkommit genom gjord provtagning, ska ske.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark- och exploateringssektionen, gatuprojektsektionen, trafik- och landskapssektionen samt bygglovsavdelningen, naturvårdsavdelningen, miljötillsynsavdelningen och lantmäteriavdelningen. Planarbetet har delvis bedrivits med konsultstöd.

Maud Enquist

Planarkitekt