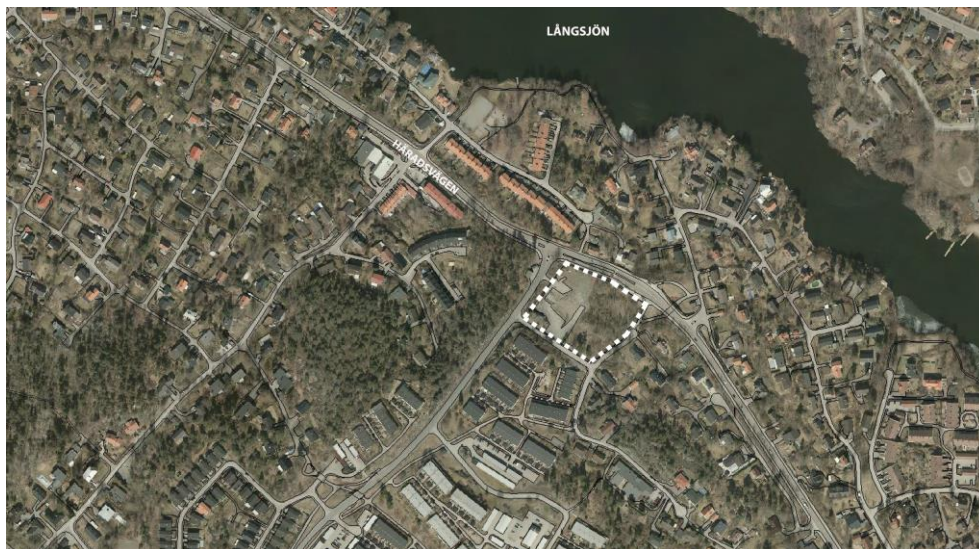


Samrådshandling



Fastigheten Bildhuggaren 1 vid Häradsvägen

Detaljplan för

Bildhuggaren 1, äldreboende och förskola

Kommunstyrelsens förvaltning, augusti 2015

Enligt PBL 2010:900

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

Sammanfattning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Behov av miljöbedömning	4
Genomförande	5
Genomförandetid	5
Avtal	5
Ekonomiska frågor	5
Kommunalekonomiska konsekvenser	5
Tekniska frågor	5
Utredningar	5
Dokumentation och kontroll	5
DETALJPLAN FÖR BILDHUGGAREN	7
Planens syfte och huvuddrag	7
Särskilt viktiga vägval under planprocessen, avvägningar	7
Plankarta	7
Störningsskydd	8
Plandata	8
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden	8
Tidigare ställningstaganden	9
Översiktsplan	9
Detaljplaner	9
Projektplan 2015-2017	10
Program för detaljplanen	10
Sammanfattning av program	10
Planuppdrag	11
Planens förenlighet med miljöbalken	11
Behovsbedömning	11
Planen	12
Platsen	12
Påverkan	12
Sammanfattning och motiverat ställningstagande	12
Natur	12
Mark och vegetation	12
Naturvärden	13
Rekreation och friluftsliv	13
Geologiska förhållanden	13
Hydrologiska förhållanden	14
Miljökvalitetsnormer för vatten	14
Bebyggelse	15
Stadsbild	15
Bebyggelsens omfattning	17
Gestaltning	17
Bygglovpliktens omfattning	17
Gator och trafik	17
Gatustruktur	17
Gång- och cykeltrafik	18
Kollektivtrafik	19
Biltrafik	20
Parkering, varumottagning, utfarter	20
Förorenad mark	21
Luft, lukt	23
Buller	23
Teknisk försörjning	30
Vattenförsörjning, spillvatten	30
Dagvatten	30
Elförsörjning	32
Avfallshantering	33

Räddningstjänst.....	33
GENOMFÖRANDE	34
Organisatoriska frågor	34
Planförfarande hanteras enligt plan- och bygglagen 2010:900, se schematiskt bild nedan. Planarbetet har inbegripit ett programskede som sammanställts i en programsamrådsredogörelse och sammanfattats under rubriken Tidigare ställningstaganden/program för detaljplanen.....	34
Tidplan	34
Genomförandetid	34
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	34
Avtal.....	35
Fastighetsrättsliga frågor	35
Fastighetsbildning	35
X-stråk	35
Ansökan.....	35
Ekonomiska frågor	36
Kommunalekonomiska konsekvenser	36
Kostnader för fastighetsägaren	36
Vatten och avlopp.....	36
Bygglovavgift	36
Planavgift	36
Fastighetsbildning.....	36
El och tele m.m.....	36
Kostnader för miljöskyddsåtgärder	37
Tekniska frågor.....	37
Tekniska utredningar.....	37
Dokumentation och kontroll	37
Administrativa frågor.....	38

Sammanfattning



Planområdets
läge vid Hä-
radsvägen i
Snättringe

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att tillgodose behovet av ett äldreboende genom nittio nya lägenheter i vårdboendeform i Segeltorp. Det ska vara möjligt att i framtiden vid behov kunna utnyttja anläggningen även till studentbostäder.

Äldreboendet föreslås kunna kombineras med förskola - samordningsvinster, behov och lokaliseringmöjligheter ska utredas i det fortsatta planarbetet. Sex förskoleavdelningar föreslås.

Det diskuterade förslaget innebär bebyggelse i tre-fem våningar. Bebyggelsen beräknas kunna uppföras från och med andra kvartalet 2016.

Inom området planeras också för ytor för att fördröja dagvatten. Lämpliga uppväxta träd ska behållas.

Före planläggning består planområdet av tidigare bebyggd öppen delvis grusad, delvis hårdgjord yta samt igenväxta trädgårdpartier på svagt sluttande fastighet söder om Häradsvägen i Snättringe. Området är förorenat och ny bebyggelse innebär att marken kommer att behöva saneras.

Behov av miljöbedömning

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kapitlen i Miljöbalken (MB).

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt 5 kapitlet 3 § MB. 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. Det finns i dag miljökvalitetsnormer för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

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

Planförfarande hanteras enligt plan- och bygglagen 2010:900. Planarbetet har inbegripit ett programskede som sammanfattats under rubriken Tidigare ställningstaganden/program för detaljplanen.

Uppförande av bebyggelse beräknas kunna påbörjas från och med andra kvartalet 2016.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år.

Avtal

Kommunfullmäktige beslöt 7 april 2014 att godkänna ramavtal mellan kommunen och Hüge med avseende på att tillgodose behovet av ett nytt äldreboende i Segeltorp genom byggnation av cirka sjuttio lägenheter i vårdboendeform. Under planarbetets gång har projektet utökats eftersom behovet är stort och innebär därmed 90 lägenheter samt sex förskoleavdelningar.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen förväntas inte få intäkter för projektet, däremot kostnader anläggande av en trottoar längs Furuvägen som väntas uppgå till cirka 550 000 kr. Inlösen av mark för trottoaren kommer att regleras i det mark- och exploateringsavtal som ska tecknas i samband med antagande av detaljplanen.

Exploatören ska utföra och bekosta de undersökningar och efterbehandlingsåtgärder som krävs för markföroreningar från tidigare verksamheter.

Tekniska frågor

Utredningar

Tekniska utredningar beträffande markmiljö och buller samt dagvatten har genomförts i projektet. Egenskapskrav nedan ska redogöras för i samband med bygglov. I övrigt se särskild rubrik i genomförandebeskrivningen.

Dokumentation och kontroll

- Påträffade markföroreningar ska anmälas till tillsynsmyndigheten,
- Ljudnivåer vid bostäder och lokaler belägna i närheten av byggnaden ska kontrolleras i ett tidigt projektskede.

- Målet för projektet är att innehålla miljöklass Silver.
- Tekniska installationer såsom ex. fläktar ska inte placeras så att de stör vid uteplatser och lektytor.
- För att begränsa bullerreflektion ska bullerskärmens vägsida utföras ljuddiffuserande.
- Fördröjningsåtgärder ska dimensioneras för hela fastigheten. Rekommendationen är att använda gröna tak och planteringsytor samt genomsläpplig beläggning i så stor utsträckning som möjligt.
- Inför detaljprojektering bör ytterligare geotekniska och geohydrologiska undersökningar göras för att fastställa grundvatten- och bergnivåer så att man kan välja de mest kostnadseffektiva utformningarna och placeringarna av dagvattenanläggningarna.
- För att skydda byggnaden från skador vid stora regn (100-årsregn) är rekommendationen i dagvattenutredningen att tomtmarken bör luta ut från byggnaden med minst 2 %. Om byggnaden ska ha källarvåning måste dränvatten pumpas samt backventil finnas på tryckledningen som förhindrar bakåtströmning.

Detaljplan för Bildhuggaren

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att tillgodose behovet av ett äldreboende genom nittio nya lägenheter i vårdboendeform i Segeltorp. Planen medger att lägenheterna vid behov kan omvandlas till studentbostäder.

Äldreboendet föreslås kombineras med förskola - samordningsvinster, behov och lokaliseringmöjligheter ska utredas i det fortsatta planarbetet. Sex avdelningar föreslås.

Det diskuterade förslaget innebär bebyggelse i tre-fem våningar som beräknas kunna uppföras från och med andra kvartalet 2016.

Inom området planeras också för ytor för att fördröja dagvatten vilket hanteras genom avtal. Lämpliga uppväxta träd ska behållas för att bibehålla karaktären med stora högkvalitativa träd i så hög grad som möjligt.

Före planläggning består planområdet av tidigare bebyggd öppen delvis grusad, delvis hårdgjord yta samt igenväxta trädgårdpartier på svagt sluttande fastighet söder om Häradsvägen i Snättringe. Området är förorenat och ny bebyggelse innebär att marken kommer att saneras.

Särskilt viktiga vägval under planprocessen, avvägningar

Tidigare ingick i projektet en allmän park vilket inte längre prövas av utrymmesskal. Förskolans lekytor är dock tillgängliga för allmänheten när förskolan inte är öppen.

Tidigare fanns en ambition att projektet kunde bidra med service och andra allmänt tillgängliga lokaler i anslutning till Häradsvägen. Detta har inte kunnat uppfyllas, dels på grund av social- och äldreomsorgsförvaltningens krav på effektiva arbetslokaler, dels som ett resultat av de bullernivåer som råder längs Häradsvägen och det faktum att anläggningen innebär enkelsidiga lägenheter mot denna. Anläggningen innebär istället att en bullerskärmande mur kommer att uppföras mot Häradsvägen. För att lätta upp muren ska den utformas delvis glasad och upplyst. Inget plank medges.

Plankarta

Plankartan är flexibelt utformad och styr inte bebyggelsens läge utan exploateringsgrad och nockhöjd. Ett allmänt gångstråk medges genom planområdet för att möjliggöra parkering i anslutning till Furuvägen. 30 % av huvudbyggnadens tak ska anläggas med vegetation för dagvattenhantering. Parkeringen ska anläggas med träd och buskar.

Ändrad lovplikt gäller för trädfällning av träd med en omkrets på minst 60 cm två meter ovan mark, fällning får inte ske om det inte finns en uppenbar anledning eller risk med att trädet står kvar. Med bygglov ska särskild handling beskrivande de träd som avses tas bort. Syftet med bestämmelsen är att bibehålla karaktären med stora högkvalitativa träd i så hög grad som möjligt.

Störningsskydd

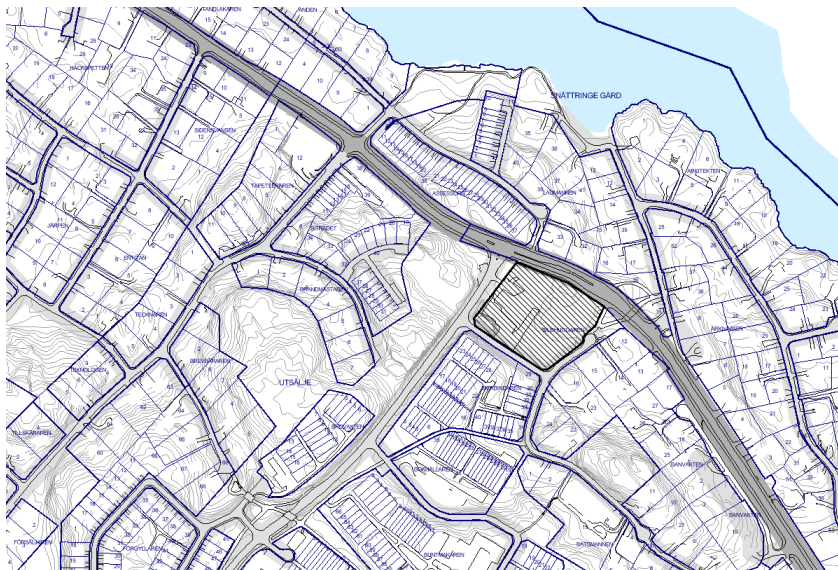
Bullerskärmande mur medges längs Häradsvägen, delvis mot Utsäljeleden samt Furuvägen i den omfattning som krävs. Muren ska utformas med hög kvalitet, delvis glasad samt med utvändig belysning, detta kommer mer detaljerat beskrivas i nästa skede i särskilt gestaltningsblad.

Bullerskärm ska ordnas vid lastzon mot bostadsfastigheter söder om planområdet.

Byggnader ska utformas så att samtliga bostadsrum i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst ett vädringsbart fönster. Uteplatser och primära uteytor ska klara 55dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden



Planområdet vid
Häradsvägen 103
-109

Planområdet utgörs av fastigheten Bildhuggaren 1. Furuvägen rundar området i söder och öster.



Bildhuggaren 1 med Häradsvägen i norr, Utsäljeleden väster om samt Furuvägen i sydväst och sydöst .

Planområdet som ägs av Hüge, omfattar cirka 9 143 m² och ligger två km sydost om Segeltorps centrum. Platsen är obebyggd och omges av vägar samt småskalig villa- och radhusbebyggelse.

I programskedet inbegreps delar av omgivande gator i planområdet, dessa har i samrådsskedet utslutits ur planområdet i avvaktan på att Häradsvägens och Utsäljeledens utformning utreds.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Översiktsplanen, ÖP, visar Huddinge kommuns långsiktiga vilja när det gäller hur den fysiska miljön bör utvecklas med bebyggelse, naturområden och infrastruktur för att skapa en hållbar utveckling med goda livsmiljöer. Översiktsplanen omfattar hela kommunens yta.

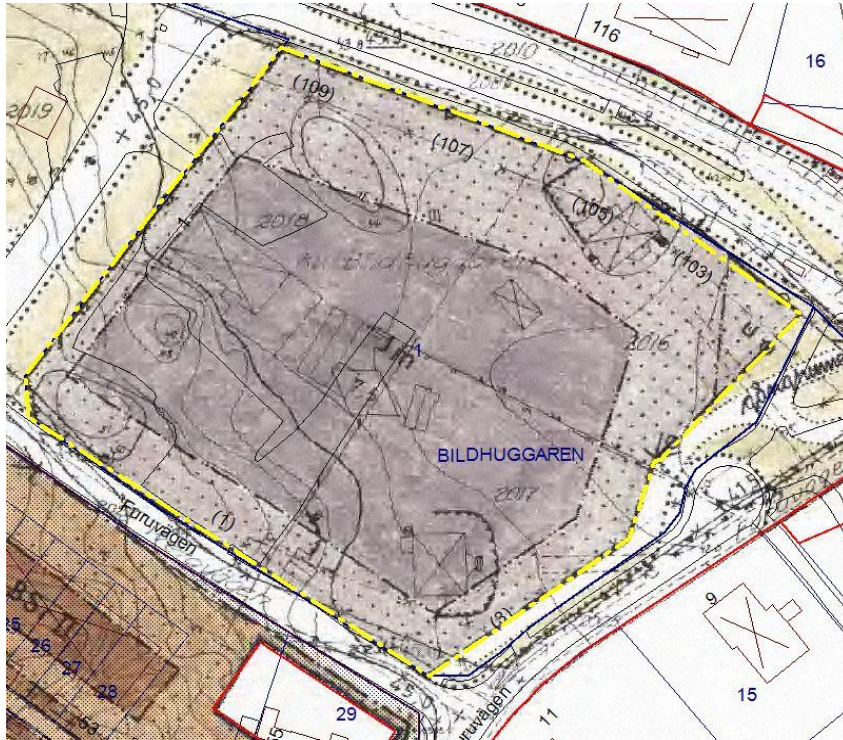
Planområdet omfattas i ÖP av benämningen ”tillkommande kommunal service” - användningen med äldreboende och förskola sker i enlighet med detta .

I ÖP beskrivs den bebyggelseutveckling som bör drivas för att uppnå levande stadsmiljöer. Till exempel finns ambitionen att skapa stadsmiljöer som lever såväl på dagen som på kvällen för ökad trygghet. Föreslagen bebyggelse uppfyller mer begränsat ÖP:s intentioner vad gäller levande stadsmiljö och ökad trygghet längs Häradsvägen och Utsäljeleden eftersom mur måste uppföras av bullerskäl.

Detaljplaner

Planområdet omfattas av stadsplan för Snättringe municipalsamhälle, kv. Bildhuggaren m.fl., upprättad 1973. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. För fastigheten Bildhuggaren 1 medges, före ny planläggning, verksamhet för icke störande

industriändamål med en byggnadshöjd 7,5 meter. Byggrätten begränsas med hjälp av så kallad prickmark, se bilden nedan.



Stadsplan för
Snättringe
municipals-
amhälle,
(0126k-9635)
Kv. Bildhug-
garen m.fl.
upprättad
1973

Fastigheten ingår i vattenskyddsområde för Östra Mälaren med akt-beteckningen 0126k-15464.

Projektplan 2015-2017

Projektet finns med i den projektplan för samhällsbyggnadsprojekt som varje år beslutas av kommunfullmäktige.

Program för detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 29 augusti 2013 att programsamråd kring detaljplan för Bildhuggaren 1 m.fl. får ske. Programsamråd genomfördes 30 september - 29 november 2013 då programmet enligt remisslista sändes till myndigheter, kommunala nämnder och organisationer samt till fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen. Handlingarna fanns tillgängliga i tekniska nämndhuset samt på Huddinge kommuns hemsida. Informationsmöte hölls och platsbesök hos boende söder om planområdet genomfördes också. Programsamrådet sammanfattas i en programsamrådsredogörelse som biläggs planhandlingarna.

Sammanfattning av program

Länsstyrelsen, miljönämnden med flera har synpunkter på trafikbuller. Miljönämnden menar att äldre är extra utsatta för buller och att om Boverkets allmänna råd (2008: 1) om buller inte kan följas, är platsen inte lämplig för äldreboende. I det fortsatta planarbetet

har en fördjupad bullerutredning genomförts som visar hur bebyggelsen kan utformas och placeras så att buller minimeras. Genom åtgärder kan projektet klaras utan att avsteg från bullerriktvärdena behöver göras. Länsstyrelsen bevakar hanteringen av buller i planen.

Förskolenämnden, miljönämnden, social- och äldreomsorgsnämnderna och andra har också synpunkter på att det på platsen tidigare funnits verksamheter som medfört markföroreningar. Vidare utredning av markföroreningar och åtgärder för dessa kommer att göras – det är en förutsättning för att barn- och äldreomsorg ska kunna bedrivas på platsen. Plankartan kommer inte medge bygglov med mindre än att markföroreningar avhjälpts. Länsstyrelsen bevakar frågan.

Snättringe fastighetsägareförening och boende i anslutning till planområdet anser att byggnaderna inte får utföras så höga att det försämrar utsikten norr ut för de boende i radhusen söder om. Bebyggelsens storlek styrs dock främst av de behov som finns för äldreboende och förskola. Dessvärre har det visat sig att större behov än som tidigare beskrivits behöver tillgodoses inom planområdet varför högre bebyggelse nu föreslås. Detta kommer att påverka utsikten för boende söder om planområdet.

Boende i anslutning till planområdet har också synpunkter på trafik- och parkeringsfrågor relaterade projektet. I detaljplanen föreslås hur in-och utfart samt utrymme för lastning och lossning kan lösas. Ambitionen är att inte dra in trafik onödigt långt från Utsäljleden. Parkering ska ske enligt kommunens parkeringsnorm, frågan bevakas av gatu- och trafikavdelningen.

Vattenfall Eldistribution AB ser att den närbelägna nätstationen vid Badstrandsvägen 1 närmar sig sitt kapacitetsmaximum. Vattenfall bedömer därför att byte av nätstation kommer att krävas för att kunna ansluta planområdet till elnätet.

Planuppdrag

Beslut om planuppdrag fattades av kommunstyrelsen 24 mars 2014.

Planens förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen i den föreslagna planen är förenlig med bestämmelserna omushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kapitlen i Miljöbalken(MB).

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt 5 kapitlet 3 § MB. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljö i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljö eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljö. Det finns i dag miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

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

Behovsbedömning

Enligt 4 kapitlet 34 § Plan- och bygglagen, PBL, ska en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, upprättas om en detaljplan kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljö-

konsekvensbeskrivningar, ska kommunen göra en behovsbedömning och ta ställning till om ett genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte.

Planen

Planens syfte är att tillgodose behovet av äldreboende och föreslås kombineras med förskola. De viktigaste miljöfrågorna att belysa och beakta i detaljplaneringen bedöms vara trafikbullerpåverkan samt förorenad mark.

Platsen

Delar av planområdet har tidigare innehållit verksamheter som bidragit till markföroreningar. Det tidigare verksamhetsområdet består av delvis hårdgjorda ytor. Övriga delar har tidigare varit villaträdgård. Områdets vegetation består av en hel del sly samt uppvuxna träd, bland annat ekar. I området finns inga utpekade naturvärden.

Planområdet är beläget i hörnet Häradsvägen/ Utsäljeleden vilket medför att trafikbullerriktvärdena för bostäder överskrider inom planområdet.

Påverkan

Den ändrade markanvändningen från verksamhetsområde till bostäder kräver att markföroreningar utreds och åtgärdas. Eftersom marken ska användas till bostäder ska marken klara nivån ”känslig markanvändning”, KM (för definition, se sid 23) samt relevanta riktvärden för grundvatten. En fördjupad riskbedömning med kompletterande miljöprovtagning i jord och grundvatten, med hänsyn till planerad arkanvändning, har genomförts. Den ger förslag på åtgärder för att sanera marken från befintliga markföroreningar. Samråd ska ske med kommunens miljötillsynsavdelning.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Med hänvisning till miljöbeskrivningen under rubriken ”Förutsättningar, förändringar och konsekvenser” nedan, bedöms ett genomförande av planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Upprättande av detaljplan behöver inte kompletteras med miljöbedömning enligt MB och PBL.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är relativt flackt och sluttar från Furuvägen norrut ner mot Häradsvägen. I det sydvästra hörnet avgränsas Furuvägen av berg i dagen. Området har tidigare varit bebyggt med verksamhetslokaler och en fristående villa.

Ungefär halva området, den västra delen, har delvis hårdgjorda ytor sedan tidigare verksamheter. Den vegetation som finns bevarad i den delen, ligger i kanten av eller utanför fastighetsgränsen och består bland annat av en del yngre ekar.

Den andra halvan av planområdet är bevuxen med sly och en del äldre träd. Bland de uppvuxna träden finns ekar samt björk, tall och gran. I den södra delen finns också

en del trädgårdsväxter kvar såsom rododendron, syrener och något enstaka körsbärs- och plommonträd.



Den nordöstra delen av planområdet är till viss del utfylld med schaktmassor.

Naturvärden

Det finns inga utpekade naturvärden inom planområdet. Målsättningen bör vara att spara utpekade uppväxta träd i den mån det är möjligt.

Rekreation och friluftsliv

Enligt Huddinge kommuns grönstrukturplan finns rekreationsområden och områden viktiga för biologisk mångfald på gångavstånd. Vid Långsjöns strand finns flera utpekade områden, bland annat området vid kvarteret Assessorn norr om Häradsvägen 300 - 400 meter från planområdet med fotbollsplan, lekplats, badplats och gångstig längs stranden. Detta område är också utpekat i Huddinge kommuns kulturmiljöinventering på grund av områdets radhusbebyggelse från tidigt 60-tal.

Sydväst om planområdet nära Utsäljeleden ligger ett populärt rekreationsområde med glesbevuxen hällmarksplatå med fuktiga sänkor.

Geologiska förhållanden

Området består delvis av berg (*berg i dagen eller på ringa djup*) och delvis av fast jord (*morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän*) enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta (*Tyréns 1975*). Enligt utförd geoteknisk undersökning (*Stenberg, 2014*) består jorden av cirka 0 - 1,8 meter fyllning - grusig sand, stenblock förekommer. På sina ställen finns ovan fyllningen asfalt. Un-

der fyllningen finns cirka 0 - 4 meter sandig morän, sannolikt fast lagrad. Djupet till berg är minst 0,5 - 1 meter i anslutning till bergknallen i väster. I övrigt varierar djupet till berg mellan cirka 1-5 meter med undantag från den östra delen där 7,5 meters djup till berg konstaterats.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet har tidigare varit bebyggt och är därför delvis hårdgjort eller utfyllt.

Avrinningen sker till Långsjön som är en mycket näringsrik sjö med höga halter av fosfor och mycket höga halter av kväve efter lång påverkan från omgivningen. Tillförseln av näringsämnen och föroreningar kommer huvudsakligen från omgivande bebyggelse och vägar. Den andra källan av betydelse är bräddvatten det vill säga utsläpp av orenat avloppsvatten. Långsjön är en av få sjöar där bräddningar beräknas ge ett märkbart tillskott. Det är viktigt att bidraget av näringsämnen inte ökar till sjön.

Långsjön avrinner vidare till Mälaren som är en dricksvattentäkt - östra Mälaren är vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter. Planområdet ingår i den sekundära skyddszonen. Skyddsföreskrifterna innebär bland annat att utsläpp av förorenat dagvatten från exempelvis parkeringsplatser inte får ske direkt till ytvattnet utan rening. Detaljplanens målsättning är att dagvattenflöde och föroreningsbelastning till recipienterna inte ska öka. En dagvattenutredning har genomförts som redovisar förslag på hur dagvattnet ska omhändertas inom detaljplaneområdet (*Grontmij, 2015-07-08*), se vidare under rubriken dagvatten.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

EU:s vattendirektiv syftar bland annat till ett långsiktigt skydd för alla typer av vatten. Målet är en god vattenstatus, bevarad och förbättrad vattenkvalitet, samt ingen försämring, senast år 2015. Alla vatten omfattas, men av praktiska skäl finns en nedre storleksgräns för vilka vatten som beskrivs och får fastställda miljö kvalitetsnormer inom ramen för vattenförvaltningen. Den minsta enheten benämns vattenförekomst. Miljö kvalitetsnormerna innebär att statusen inte får försämrans i någon vattenförekomst. Mälaren är en vattenförekomst enligt vattenförvaltningsförordningen och omfattas därmed av miljö kvalitetsnormer.

Nuvarande status för Mälarens östligaste del (2009) är ”god ekologisk status” men området uppnår inte ”god kemisk status”. Miljö kvalitetsnormerna för Mälaren är ”god ekologisk status” 2015, samt ”god kemisk status” 2015, tidsfrist 2021 för tributentenn, TBT. Vid all samhällsplanering behöver åtgärder vidtas för att minska påverkan på sjön.

Risk för skred/höga vattenstånd

Frekvensen av intensiv och långvarig nederbörd kommer att öka i och med ett förändrat klimat. Ökad nederbörd leder till problem, framförallt i topografiska sänkor¹ med hög andel hårdgjorda ytor. Vid nederbörd eller översvämning tar dessa områden emot vatten från omgivningen. Enligt Huddinges klimat – och sårbarhetsutredning finns en topografisk sänka sydöst om planområdet längs med Häradsvägen.

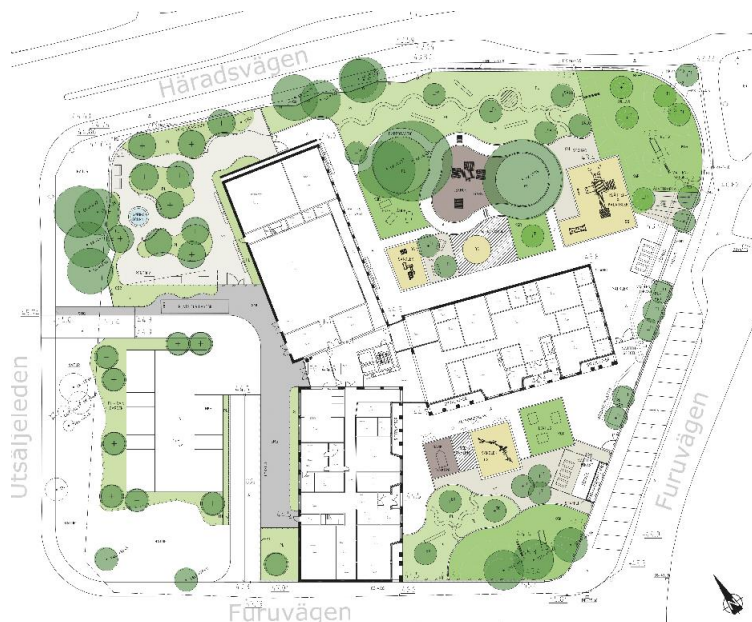
För att skydda byggnaden från skador vid stora regn (100-årsregn) är rekommendationen i dagvattenutredningen att tomtmarken bör luta ut från byggnaden med minst 2 % (2 cm/m) mot ett lågdrag där dagvatten samlas upp i dagvattenbrunnar. Om byggnaden ska ha källarvåning måste dränvatten pumpas samt backventil finnas på tryckledningen som förhindrar bakåtströmning.

Bebyggelse

Stadsbild

Före planläggning är platsen öppen och obebyggd; tidigare byggnader har rivits. Den östra delen av planområdet är bevuxen med träd och sly medan den västra är bar och grusad. Planområdet ansluter väl till infrastruktur med vägar och kollektivtrafik.

Bebyggelse föreslås i tre - fem våningar. För att bullerskärma gårdsytor föreslås en mur mot Häradsvägen vilket kommer att påverka stadsbilden. Bebyggelsen kommer alltså inte bidra till eller aktivera gaturummet längs Häradsvägen. Mot Utsäljeleden föreslås parkeringsytor. Det är dels bullersituationen på platsen, dels de kostnadseffektiva lösningar som BUF och SÄF föreslår samt bostadsenheternas enkelsidighet som bidrar till den lösning som föreslagits.



Föreslagen markplane-
ring

¹ En topografisk sänka definieras som en lokal lågpunkt i terrängen.



Den nedre bilden; bebyggelsen sedd över Häradsvägen, med skärmande mur med glasade partier längs fastighetens gräns. Till höger Utsäljeleden. Muren föreslås 2,5 - 3,5 meter hög.

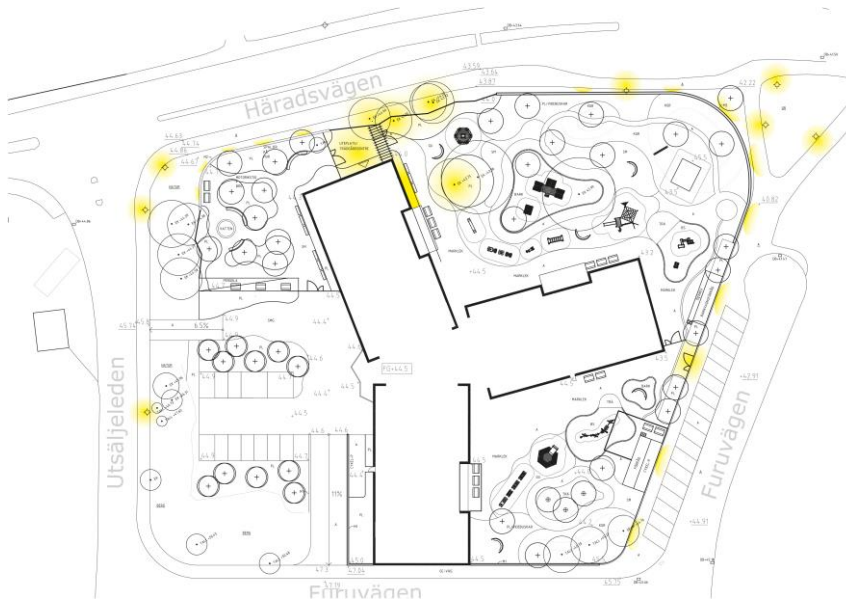


Bild som visar hur projektet, mur och omgivningar kan belysas för att bidra till gestaltning och trygghetsaspekten. Häradsvägen överst i bild

Bebyggelsen kommer att bidra till området dels genom att skärma buller även för befintlig bostadsbebyggelse i söder, dels med utevistelseytor för allmänheten när förskolan är stängd och funktioner som i viss mån gör området tryggare och dagtid mer levande.

I anslutning till planområdet på andra sidan Häradsvägen finns ett mindre radhusområde som omfattas av kommunens kulturmiljöinventering. Detta anses inte beröras av planläggningen.

Bebyggelsens omfattning

Antalet rum för äldre boende planeras till nittio, antalet avdelningar på förskolan cirka sex. Ett fyrtiotal personer beräknas kunna sysselsättas i verksamheterna.

Detaljplanen

Plankarta

Plankartan är flexibelt utformad och styr inte bebyggelsens läge utan exploateringsgrad och nockhöjd. Ett allmänt gångstråk medges genom planområdet för att möjliggöra parkering i anslutning till Furuvägen. 30 % av taket ska anläggas med vegetation för dagvattenhantering. Parkeringen ska anläggas med träd och buskar.

Störningsskydd

Bullerskärmande mur medges längs Häradsvägen, delvis mot Utsäljeleden samt Furuvägen i den omfattning som krävs. Muren ska utformas med hög kvalitet, delvis glasad samt med utvändigt belysning.

Bullerskärm ska ordnas vid lastzon mot bostadsfastigheter söder om planområdet.

Byggnader ska utformas så att samtliga bostadsrum i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst ett vädringsbart fönster. Uteplatser och primära uteytor ska klara 55dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Gestaltning

En gestaltungsbeskrivning för att ge inriktning för området och bebyggelsens utformning på kvartersmark kan komma att tas fram i ett nästa skede för att skapa samsyn kring projektets utformning mer i detalj. Det gäller framförallt fasader, parkeringsplatsens utformning samt skärmande murs utformning.

Bygglovpliktens omfattning

Ändrad lovplikt gäller för trädfällning av träd med en omkrets på minst 60 cm två meter ovan mark, fällning får inte ske om det inte finns en uppenbar anledning eller risk med att trädet står kvar. Med bygglov ska särskild handling beskrivande de träd som avses tas bort. Syftet med bestämmelsen är att bibehålla karaktären med stora högkvalitativa träd i så hög grad som möjligt.

Gator och trafik

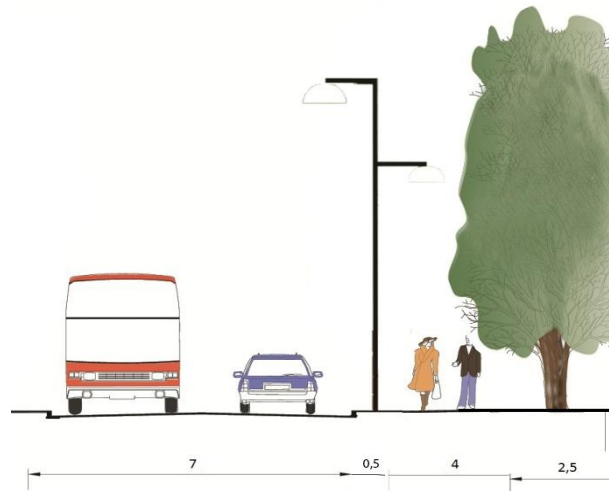
Gatustruktur

Fastigheten ligger i direkt anslutning till kommunens stora huvudgata Häradsvägen i korsningen med Utsäljeleden. Häradsvägen leder västerut mot E4/E20 via Segeltorps centrum. Förbipasserande bussar ansluter till tunnelbana i Fruängen.

Österut nås Huddingevägen via Stuvsta centrum med den närmsta pendeltågsstationen från området. I båda riktningarna längs Häradsvägen finns gång- och cykelvägar utbyggda.

Längs Utsäljeleden måste gång- och cykelvägen kompletteras från buss-hållplatsen söder om planområdet fram till korsningen med Häradsvägen, utformning föreslås som illustrationen till höger.

En utredning kring framkomligheten på Häradsvägen, framförallt för kollektivtrafik, kommer att tas fram under 2015. I denna ska korsningen Häradsvägen/Utsäljeleden



Föreslagen ny utformning av Utsäljeleden

utredas och utformas för att åstadkomma en så trafiksäker och framkomlig korsning som möjligt för alla trafikslag. Gator och anläggningar inom fastigheten utformas av- och ansvarar fastighetsägaren för.

Gång- och cykeltrafik

Gångtrafik

Befintliga gångstråk och gång- och cykelstråk knyts samman längs de delar som saknar gång- och cykelstråk idag. Det innebär att Utsäljeleden får fortsatt gång- och cykelbana från Buntmakarvägen norr ut till Häradsvägen. Även Furuvägen får gångbana för att möta entrén till planområdet.

Gångtrafiken kommer troligen vara lokal - förskolebarnen bor med största sannolikhet norr eller söder om Häradsvägen. Norr om Häradsvägen återfinns Långsjön, vilket kan vara en intressant målpunkt för förskolan såväl som för äldreboendet. Man tar sig trafikseparerat under Häradsvägen men får sedan gå på lokalgata den sista biten.



Cykeltrafik

Längs Häradsvägen löper ett regionalt cykelstråk. I korsningen med Utsäljeleden måste trafiksäkerheten ses över för cyklister. För att ansluta mot cykelvägar söderut kompletteras Utsäljeleden med gång- och cykelväg på sträckan Buntmakarvägen - Häradsvägen som idag helt saknar utrymme för gående och cyklister. Cykelavstånd till Segeltorps centrum är 2,2 km och Stuvsta tågstation, där även matbutik finns, nås på 2,1 km avstånd, en cykeltur på cirka tio minuter.

Kollektivtrafik

För anställda på äldreboendet såväl som för förskolepersonalen är resorna sannolikt mer regionala. För vidare resa med kollektivtrafik återfinns Stuvsta tågstation på 2,1 km avstånd, en promenad på 25-30 minuter. Alternativet är att välja buss vilken stannar på Häradsvägen alternativt söder om Buntmakarvägen.

Planområdet har närmaste busshållplatsläge precis utanför på Häradsvägen. I anslutning till planområdet trafikerar buss 703 (*Fruängen – Sörskogen via Segeltorp C, Stuvsta J och Huddinge J*) och buss 710 (*Skärholmen – Sörskogen via Kungens kurva, Fruängen, Segeltorp C, Stuvsta J och Huddinge J*). Busshållplats Tranvägen nås trafiksäkert genom att använda den trafikseparerade tunneln under Häradsvägen.

På Utsäljeleden återfinns hållplatsläge Brovaktarvägen cirka 300 meter från planområdet. Här trafikerar buss 704 (*Björnkulla – Fruängen via Flemingsbergs J, Hud-*

dinge J, Källbrink och Segeltorp C). Pendeltåget nås närmast från Stuvsta, 2,1 km från planområdet.

I översiktsplanen är Utsäljeleden utpekad som ett viktigt kollektivtrafikstråk. Det är därför viktigt att i denna planläggning inte bygga bort möjligheten att i framtiden förbättra kollektivtrafikens framkomlighet.

Biltrafik

Planområdet omges redan före planläggning av väl utbyggd gatustruktur för resor med bil. Häradsvägen ansluter mot E4/E20 i väster och Huddingevägen i öst. Utsäljeleden ansluter ned mot söder där enbostadshusområden återfinns.

Parkering, varumottagning, utfarter

Cykelparkering

Cykelparkering ska anordnas på fastighetsmark fördelat vid entréer och i förråd beroende på verksamhet och nyttjare. Parkeringarna ska vara väderskyddade, upplysta samt med möjlighet att låsa fast ramen.

Äldreboende	0,3 c.pl./boende + 0,1 cpl/besökande 5-10 c.pl./1000 kvm BTA
--------------------	---

Förskola	0,4 c.pl./elev 0,3-0,6 c.pl./arbetande
-----------------	---

Bilparkering

All parkering ska ske inom den egna fastigheten. Antal parkeringsplatser beräknas utifrån "Parkeringstal för Huddinge kommun", godkänd av kommunstyrelsen 31 januari 2005. Byggherren ska senast vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt följande riktvärden.

Boende		
Särskilda boendeformer	0,2 -0,3 b.pl./ lght	I begreppet "särskilda boendeformer" ingår servicehus, sjukhem, hem för äldre samt gruppboende för omsorg, psykvård, pensionärslägenheter etc. anpassning bör göras till lokala förhållanden.
Förskola		
– Barn	1 b.pl./ 18 barn	Platserna avser angöring och är beroende av skolans läge
– Arbetande	0,3 – 0,6 b.pl./arbetande	

Erforderligt antal p-platser ska utformas handikapptillgängligt samt reserveras för detta ändamål. Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser.

Angöring

Detaljplanen möjliggör angöring från Furuvägen. Angöring från Utsäljleden är inte lämplig- infartsförbud motiveras genom att Utsäljeleden är huvudgata för busstrafik. I ÖP pekats Utsäljeleden ut som stråk för buss. Planområdet ligger även nära korsningspunkten med Häradsvägen och ny bebyggelse får inte påverka korsningen med infart.

Varumottagning och sophämtning

Varumottagning till de nya verksamheterna ska lösas inom fastigheten. Byggherren ska försäkra sig om att lösningen för sophämtning är godkänd. Backning över gång- och cykelbana är inte tillåten.

Trafiksäkerhet

Trafiksäkra passager finns för gång- och cykelrörelser mellan planområdet och bussstationer.

Övergångsställe eller hastighetsdämpande åtgärder kan bli aktuellt och ska i så fall utformas trafiksäkert.

Korsningen Häradsvägen/Utsäljeleden ska ses över ur ett framkomlighetsperspektiv med fokus på busstrafik och den regionala trafiken i östvästlig riktning. Trafiksäkerheten i korsningen är oerhört viktig för att säkra alla trafikanter; gång- och cykelstråk såväl som fordon.

Drift- och gatuunderhåll

Huddinge kommun har huvudmannskapet för omkringliggande gator - tillkommande gång- och cykelstråk förändrar kommunens driftförutsättningar något.

Körytor och anläggningar inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för.

Förorenad mark

Det finns markföreningar inom planområdet på grund av tidigare verksamheter. Bland annat har man arbetat med tillverkning av kretskort, vilket innebär ytbehandling av metaller och att klorerade lösningsmedel, trikloretylen har använts. Bilverkstäder med lackering har också funnits på fastigheten.

Begrepp

Saneringsnivå för känslig markanvändning, KM

Känslig Markanvändning (KM) avser markanvändningar där såväl barn som vuxna vistas en större del av dagen². Exponeringsrisken är hög. Markanvändningar enligt PBL är de som tillhör boende, skola, vård samt odling. Viktigt att påpeka är att hela kvartersmarken ska saneras för känslig markanvändning. Även parkeringsytor, gångvägar och gator inom kvartersmark ska saneras i samma omfattning. Detta är

² Känslig markanvändning, KM, där markkvaliteten inte begränsar val av markanvändning. Alla grupper av människor (barn, vuxna, äldre) kan vistas permanent inom området under en livstid. De flesta marksystem samt grundvatten och ytvatten skyddas.

nödvändigt med hänsyn till de förändringar som kan ske av markutnyttjandet inom kvartersmarken. Kvartersmarkens parkeringsyta är exempelvis ingen tvingande markanvändning utan kan utan vidare komma att användas för t.ex. lek och odling. Saneringsåtgärden ska dessutom ”tåla” sådana mindre avvikelser som kan medges från planbestämmelserna vid prövning av bygglov och marklov.

Saneringsnivå Mindre Känslig Markanvändning (MKM)³ avser platser där människor vistas en längre tid av dagen men risken för exponering är liten. (*Länsstyrelsen*, http://www.lansstyrelsen.se/jonkoping/SiteCollectionDocuments/Sv/samhallsplanering-och-kulturmiljo/planfragor/Marksanering_1_2005.pdf). Eftersom marken inom planområdet ska användas till bostäder samt förskola ska marken klara nivå KM samt relevanta riktvärden för grundvatten.

Markundersökning inom planområdet

En markundersökning av fastigheten (*VBB Viak 1990*) visade på förhöjda halter av koppar och arsenik. En översiktlig miljöutredning har också genomförts (*Grontmij 2010*) som visar på halter som överstiger känslig markanvändning (KM) för bland annat alifater, bly och kadmium. Användningen av klorerade lösningsmedel vid kretskortstillverkning kan också ha medfört läckage till mark. Vid känslig markanvändning rekommenderas därför undersökning av porgas.

Fördjupad utredning

En kompletterande miljögeoteknisk utredning pågår (*Grontmij*) och förväntas vara klar under november 2015. Analyserade prover hittills visar att fastigheten är förorenad inom västra delarna jämfört mot riktvärdena för KM, i området för riven byggnad och i östra hörnan av fastigheten överskrider även riktvärden för MKM. De ämnen som överstiger KM är bly, kadmium, koppar, nickel, zink, petroleumkolväten, alifater och PAH. De ämnen som överstiger MKM är arsenik och koppar.

Klorerade lösningsmedel (naftalen, alifater, PAH) är svåra att ”pricka” med jordprovtagning och grundvattenprovtagning. Dessa ämnen kan övergå i gasfas och då tränga in i byggnader. Dessa har hög densitet, är tyngre än vatten och rör sig nedåt/åt sidan. Dessa ämnen har stor spridningsförmåga och kan spridas ner i sprickor i berget och rinna väldigt långt utmed/ovanpå täta lager som exempelvis lerlinser i marken, så kallad plymspridning och kan därmed vara svåra att avlägsna. Fortsatt provtagning och undersökning pågår.

Påträffade markföroreningar ska anmälas till tillsynsmyndigheten, det finns även en skyldighet att anmäla efterbehandlingsåtgärder till tillsynsmyndigheten innan åtgärder vidtas.

På plankartan finns en bestämmelse om att bygglov endast kan beviljas efter att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markföroreningen avhjälpes.

³ Mindre känslig markanvändning, MKM, där markkvaliteten begränsar val av markanvändning till t.ex. kontor, industrier eller vägar. De exponerade grupperna antas vara personer som vistas i området under sin yrkesverksamma tid samt barn och äldre som vistas i området tillfälligt. Markkvaliteten ger förutsättningar för markfunktioner som är av betydelse vid mindre känslig markanvändning, till exempel kan vegetation etableras och djur tillfälligt vistas i området. Grundvatten på ett avstånd av cirka 200 meter samt ytvatten skyddas.

Radonmätning är inte utförd för objektet. Enligt Huddinge kommuns hemsida är hela kommunen med undantag av Länna och Vårby att betrakta som normalriskområde.

Luft, lukt

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer för utomhusluft gäller för olika föroreningar i utomhusluften. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer för bland annat kvävedioxid, svaveldioxid, bly, bensen, kväveoxider, partiklar (PM 10 och PM 2,5) kolmonoxid, bensen och ozon. Svårast att klara är normerna för PM10 och kvävedioxid. Vid starkt trafikerade gator i stadskärnor och utmed större infarter ligger halterna i närheten av eller över normvärdena.

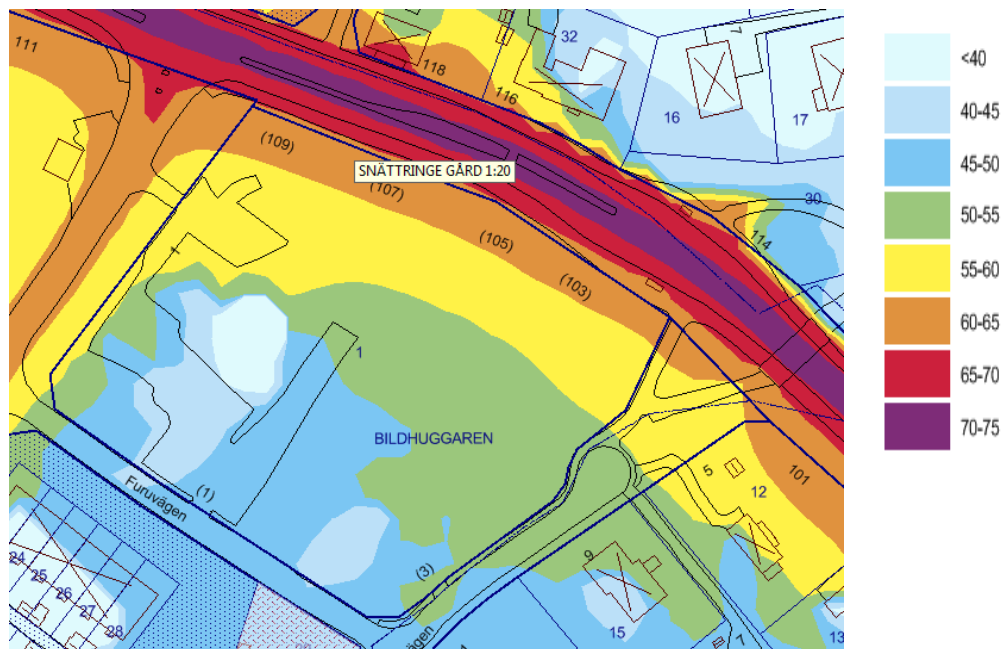
Miljö kvalitetsnormerna för luft överskrids inte inom planområdet. Enligt den översiktliga karteringen ligger PM10 halterna i intervallet 20 -22 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dygnsmedelvärdet som inte får överskridas är 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

För kvävedioxid ligger halterna i intervallet 24-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dygnsmedelvärdet som inte får överskridas är 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller

Trafikbuller

Planområdet påverkas av trafikbuller från Häradsvägen och Utsäljeleden. Den översiktliga trafikbullerkarteringen för Huddinge kommun (*Tyréns 2012*) visar att riktvärden för trafikbuller överskrids i delar av planområdet.



Ekvivalent ljudnivå 2 m över mark

Förändringar i lagstiftningen angående trafikbuller

Från och med den 1 juni 2015 trädde en ny förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader i kraft. Förordningen innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Denna förordning tillämpas på detaljplaner som påbörjats efter den 2 januari 2015. För detta projekt är det de tidigare riktvärdena som tillämpas eftersom planuppdrag beslutades före förändringen av lagstiftningen.

Gällande riktvärden för trafikbuller anges i ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter”, prop. 1996/97:53, som Riksdagen antog i mars 1997. Dessa är;

- 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 dBA maxima ljudnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Dessa riktvärden bör normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

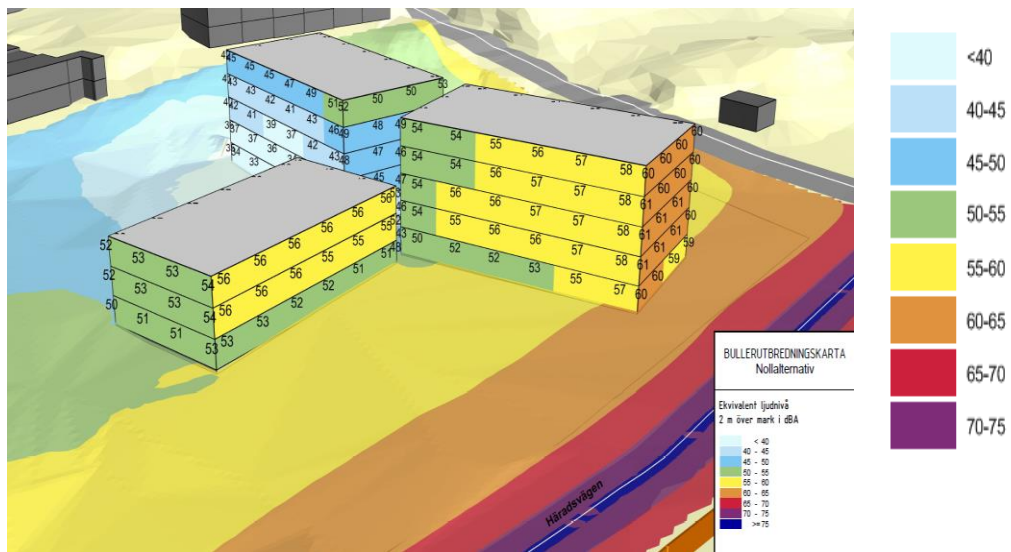
För skolor/förskolor tillämpas Naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden:

- 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad

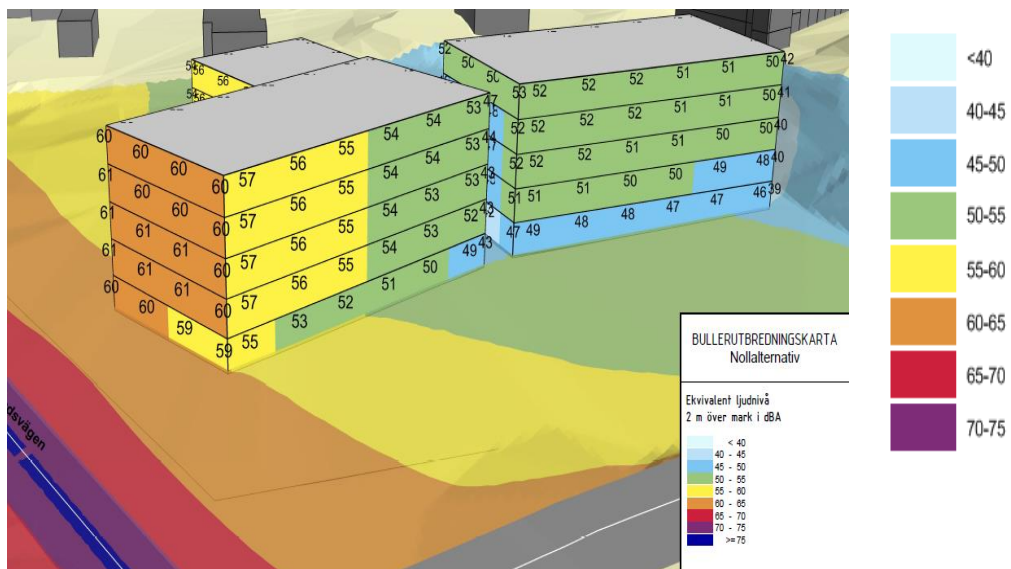
Boverkets riktlinjer är att ljudnivåerna som gäller för utemiljöer vid bostäder kan vara vägledande för friytor vid skol- och förskolegårdar.

Utomhusriktvärdet gäller för frifältsvärde utanför fönster och fasad samt för uteplatser lekplatser och balkonger vid permanentbostäder och undervisningslokaler.

En bullerutredning har tagits fram (*Akustik-PM Tyréns, 2015-10-08*). Med föreslagen placering av byggnader, överskrids riktvärden för trafikbuller på fasader såväl närmast Häradsvägen som Utsäljeleden.

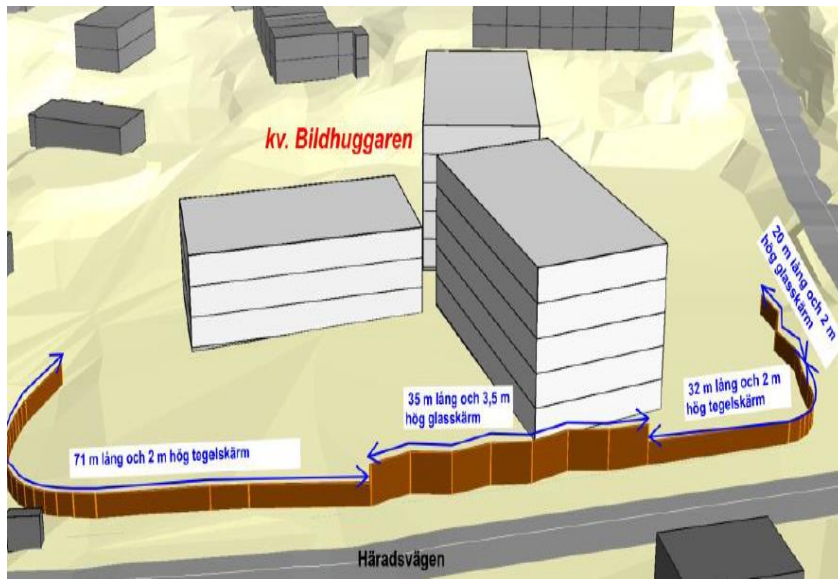


Buller längs Häradsvägen, ekvivalent ljudnivå två meter över mark i dB(A) utan bullerskärm

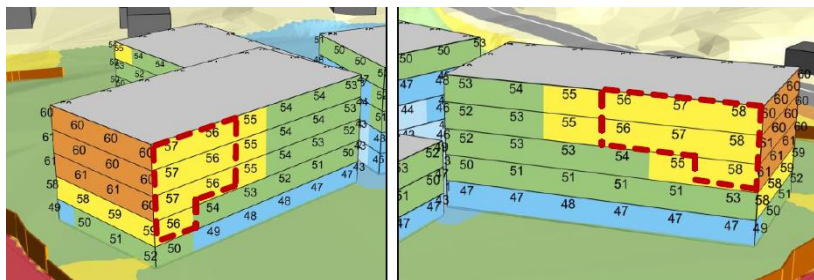


Buller längs Häradsvägen- och Utsäljeleden, ekvivalent ljudnivå två meter över mark i dB(A) utan bullerskärm.

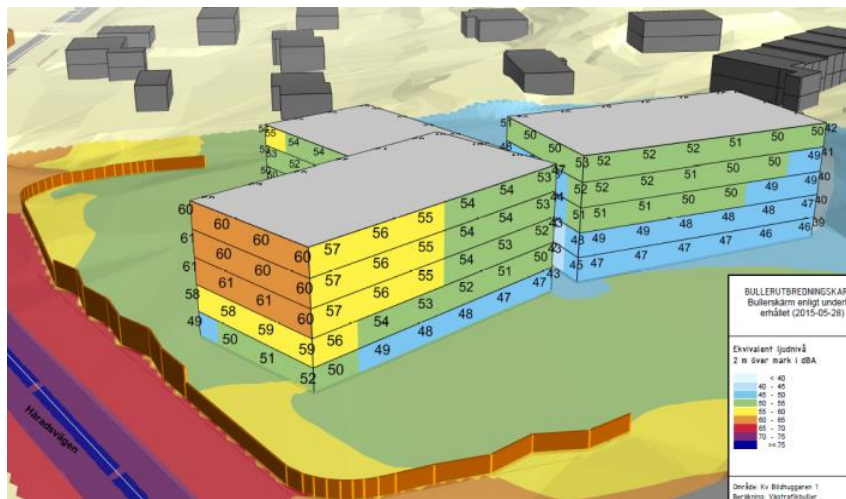
För att klara de gällande riktvärdena föreslås en bullerskärmande mur samt lokala fönsteråtgärder på de lägenheter där 55 dBA vid fasad överskrids.



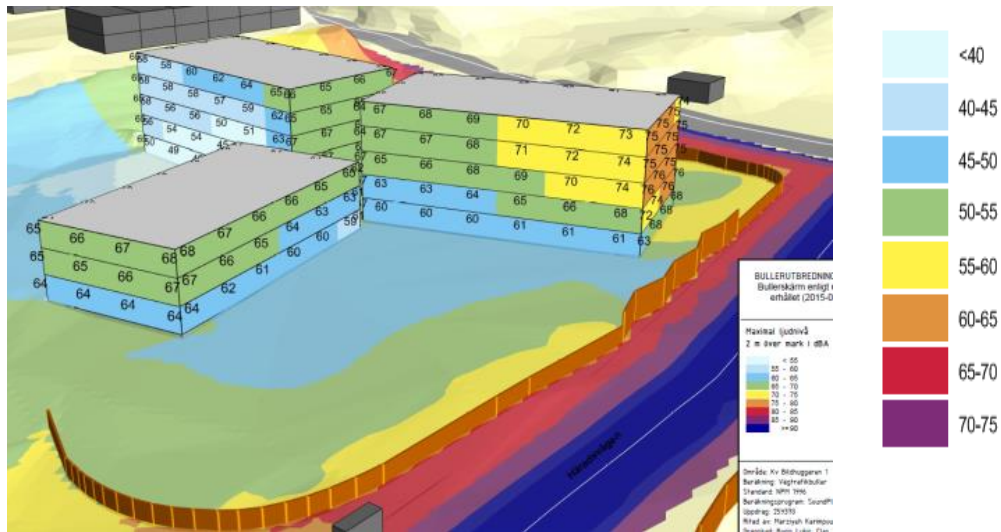
Föreslagen bullerskyddande skärm



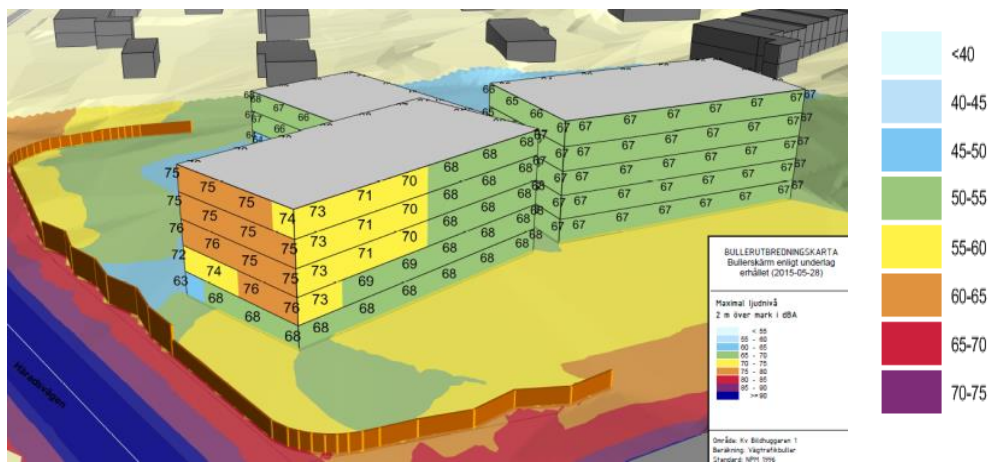
Lägenheter som behöver lokala fasad/fönsteråtgärder för att klara riktvärdet 55 dBA



Bullerutbredning vid Häradsvägen, ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark med bullerskärm



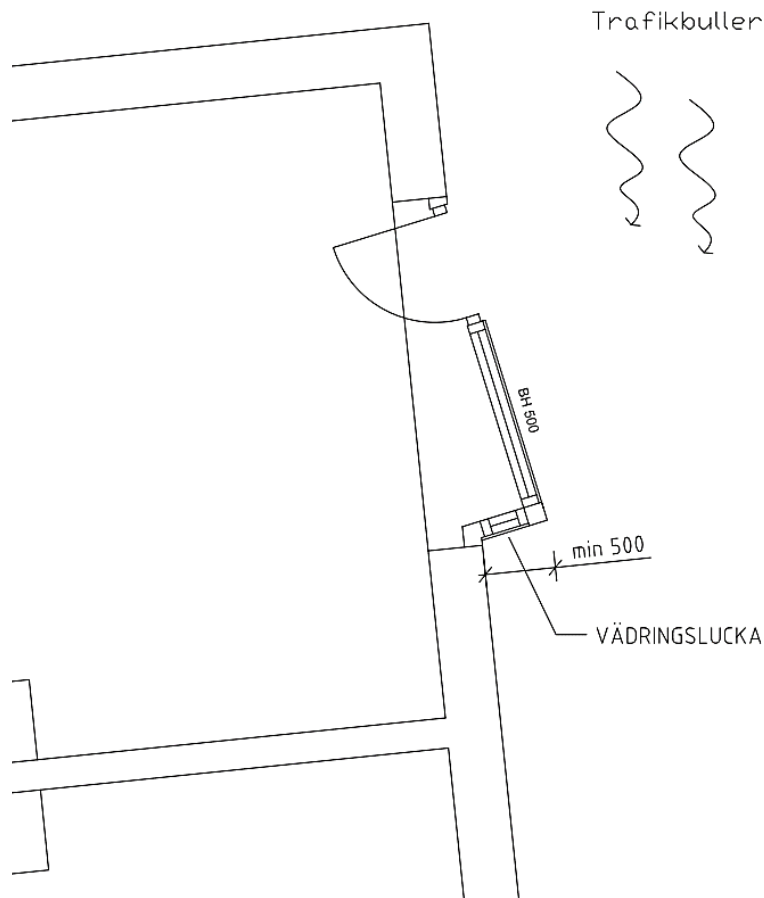
Bullerutbredning vid Häradsvägen, ekvivalent ljudnivå 2 meter över mark med bullerskärm



Maximal ljudnivå 2 meter över mark vid Häradsvägen med bullerskärm

Planlösning

Förslaget innebär enkelsidiga enrumslägenheter. De föreslagna planlösningarna kräver att lokala åtgärder genomförs för flera lägenheter för att inte riktvärdet 55 dBA (frifältsvärde) ska överskridas utanför fönster. De lokala fönsteråtgärder som föreslås är fönster i burspråk, där ett fönster kan öppnas där trafikbuller understiger 55 dBA, se illustration nedan. Fönster och fasadisolering ska dimensioneras så att inomhusriktnivåerna för bostad klaras.



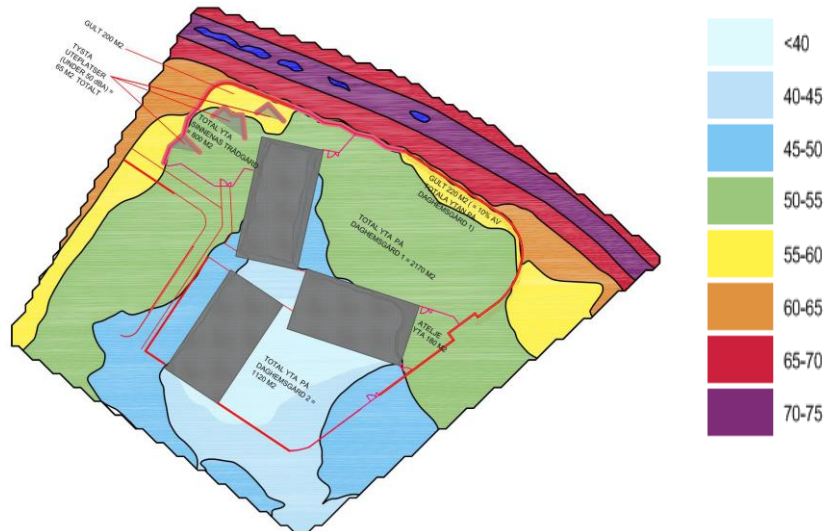
Öppningsbart
fönster(ej
lucka som det
står i skissen)
som kan
vädras mot
ljudnivåer
under 55 dBA
ekvivalent
ljudnivå.



Lägenheter i
gaveln mot
Häradsvägen,
som kräver
lokala åtgär-
der för att
klara 55 dBA
vid fasad,
exempel vån
4 och 5

Även med bullerskärmande mur överskrids de maximala ljudnivåerna längs Utsälje-

leden och närmast Häradsvägen. De ekvivalenta ljudnivåerna överskrider närmast Häradsvägen. Placering av uteplatser och primära lekytor ska klara gällande riktvärdet 55 dBA ekvivalent samt 70 dBA maximal ljudnivå. Enligt bullerrapporten klaras riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå på större delen (90 %) av förskolegården. Uteplatser för äldreboendet kan ordnas som klarar under 50 dBA ekvivalent ljudnivå.



På plankartan finns följande bestämmelse om buller; Byggnader ska utformas så att samtliga bostadsrum i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst ett vädringsbart fönster. Uteplatser och primära uteytor ska klara 55dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå.

Tekniska installationer såsom ex. fläktar ska inte placeras så att de stör vid uteplatser och lekytor.

Lågfrekvent buller busstrafik

Två busshållplatser är placerade 50 respektive 65 meter från föreslagna byggnad. Bussar kan ge upphov till lågfrekvent bullerstörning. Enligt beräkningar i bullerutredningen klaras riktvärden för lågfrekvent buller inomhusenligt folkhälsomyndighetens allmänna råd, FoHMFS 2014:13.

Bullerpåverkan på omgivande bebyggelse

För att begränsa bullerreflektion från den föreslagna bullerskärmen för de befintliga bostäderna på andra sidan gatan, utförs bullerskärmens vägsida ljuddiffuserande. Höjningen bedöms därmed vara mindre än 1 dB enligt bullerutredningen.

Inomhusbuller

Målet för projektet är att uppnå så kallad miljöklass Silver. Det innebär att minst två av parametrarna: luftljudsisolering, stegljudsnivå, installationsbuller samt trafikbuller ska innehålla ljudklass B och två minst ljudklass C enligt svensk standard SS 25267:2004 avseende bostäder respektive SS 25268:2007 gällande undervisningslokaler. I projektet ska ljudklass B avseende luftljudsisolering samt stegljudsnivå kla-

ras och ljudklass C (BBR) i övrigt. Ljudklass B gällande trafikbuller ska även tillämpas för de lägenheter närmast Häradsvägen och Utsäljeleden där riktvärden ligger i intervallet 60-65 dBA ekvivalent ljudnivå.

Verksamhetsbuller

Verksamheterna med vårdboende samt förskola kan ge upphov till störningar för omgivningen, exempelvis transporter från till och från verksamheterna, samt buller från teknisk utrustning som exempelvis fläktar, kompressorer och värmepumpar. Riktlinjer för denna typ av buller finns i Naturvårdsverkets rapport - *Vägledning om industri- och annat verksamhetsbuller rapport 6538, april 2015.*

Ljudnivåer vid bostäder och lokaler belägna i närheten av byggnaden ska kontrollberäknas i ett tidigt projektskede.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet ingår i Stockholm Vattens verksamhetsområde för vatten, spill- och dagvatten.

Området VA-försörjs genom anslutning till allmänt ledningsnät. Vattenanslutning kan ske antingen via den befintliga vattenledningsservisen i Häradsvägen eller genom nya vattenanslutningar till de befintliga vattenledningarna i Häradsvägen respektive Furuvägen. Byggnaderna bedöms kunna anslutas med självfallsledningar.

Spillvattenledning

Anslutning kan ske antingen till den befintliga spillvattenledningen i Häradsvägen eller så kan nya spillvattenanslutningar beredas till den befintliga spillvattenledningen i Häradsvägen respektive Furuvägen.

Dagvatten

Befintligt dagvattensystem

Planområdet har tidigare varit bebyggt och är därför delvis hårdgjort eller utfyllt. Området sluttar i nordöstlig riktning, från bergknallen och Furuvägen i sydväst ner mot cykelvägen under Häradsvägen. Dagvattenledningar löper öster om Bildhuggaren 1, längs med Furuvägen och ansluter till dagvattenledningar i Häradsvägen. Härifrån transporteras dagvattnet i självfallsledningar genom villaområdena norr om Bildhuggaren och mynnar i Långsjön.

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning har genomförts (*Grontmij2015-07-08*). En beräkning har gjorts för olika flöden två-, tio- och hundra-års regn med 20 % påslag för framtida klimatförändringar. Inget bidrag från omkringliggande mark bedöms inverka på dagvattenflödet vid normala förhållanden, därför har fastighetsgränsen valts som geografisk avgränsning för beräkningarna. Beräkningar har gjorts utifrån utbyggnadsförslaget.



Delområden och taktyper för beräkningar, utifrån utbyggnadsförslag).

Ett nollalternativ dvs. befintliga förhållanden, ingen utbyggnad har också beräknats. Flödesberäkningarna visar att det totala dagvattenflödet på fastigheten kommer att öka med cirka 80 % vid två- och tio-årsregn och med cirka 10 % vid ett hundra-årsregn, jämfört med nollalternativ.

Föroreningsberäkningar har utförts för två olika scenarier. Scenario ett innebär att marken på fastigheten saneras så att samtliga befintliga markföroreningar avlägsnas och sedan lämnas orörd. Scenario två är beräknat på utbyggnadsförslag, se ovan. Föroreningshalterna ökar för alla ämnen utan dagvattenåtgärder. Det saknas riktvärden för att bedöma reningsbehov av dagvatten men i utredningen har det förslag till riktvärden, årsmedelvärden, som är framtagna inom ramen för regionala dagvatten-nätverket i Stockholms län (*Riktvärdesgruppen, 2009*), använts. Enligt beräkningarna kommer föroreningshalterna inte att överstiga de föreslagna riktvärdena för något av ämnena.

Utgångspunkter i utredningen är att dagvattnet ska omhändertas inom fastigheten och att utgående flöde ska begränsas till det flöde som uppstår under ett två-årsregn vid befintliga förhållanden utan klimatfaktor. Mängden föroreningar ska också minimeras.

Fördröjningsåtgärder dimensioneras för hela fastigheten, utom GC-vägen och den östra parkeringsytan vars dagvatten antas kunna ledas direkt till befintligt nät genom att ytan lutas ut mot Furuvägen. Skulle denna yta istället lutas in mot fastigheten

riskerar man skador och olägenheter genom bidragande dagvattenflöde från Furuvägen. Det totala flödet från parkeringsytan och GC-vägen som skulle påföras Furuvägen, blir cirka 140 l/s vid tio-årsregn om vanlig asfalt används.

Rekommendationen är att använda gröna tak och planteringsytor samt genomsläpplig beläggning i så stor utsträckning som möjligt, plankartan föreskriver 30 % vegetationsklätt tak. För att minska föroreningsmängder bör endast miljövänliga material för tak och andra byggnadskonstruktioner användas.

Med den föreslagna markutformningen som ligger till grund för dagvattenutredningen saknas förutsättningar för en damm. På grund av ytliga berg- och grundvattennivåer, samt osäkerheten kring eventuella kvarstående markföroreningar efter sanering, är inte heller perkolationsanläggningar lämpliga.

De dagvattenlösningar som föreslås är:

- Grönt tak på förskolebyggnaden.
- En så kallad regnträdgård eller genomsläpplig växtbädd anläggs vid parkeringsytan i områdets västra del. Växtbädden fördröjer dagvatten från de körbara ytorna samt de två taken tillhörande äldreboendet (delområde A samt tak 1 och 2). Takflödet avleds via stuprör och ledning till samlingsbrunn som ansluts med ledning till regnträdgården. Eftersom grundvattennivån i området är relativt hög är det dock inte lämpligt att låta dagvattnet perkolera vidare ner i marken, utan regnträdgården bör förses med tät botten.
- Öppna dagvattenrännor föreslås i södra delen av området, parallellt med Furuvägen. Där finns ett stråk reserverat för öppen dagvattenränna som kan fungera både som fördröjning av dagvatten och vattenlek för förskolebarnen.
- Ett fördröjningsmagasin i form av två parallella rör med dimension 1000 mm och total längd cirka 38 meter förläggs i områdets östra del, med anslutning till befintligt dagvattensystem i Häradsvägen. Utgående vatten från växtbädd samt dagvatten från resterande ytor (delområde B, C och D samt tak 3) kopplas via internt ledningsnät till magasinet. Takflödet från förskolebyggnaden (tak 3) avleds via stuprör och ledning till samlingsbrunn.

Utredningen redovisar att man med föreslagna åtgärder uppnår en minskning av dagvattenflödet från planområdet med cirka 50 % jämfört med idag. Vad gäller föroreningar visar de översiktliga beräkningarna i utredningen att halterna avseende fosfor, kväve, suspenderat material och olja kommer att minska, medan halterna av tungmetaller, främst zink, kommer att öka. Samtliga halter ligger dock med god marginal under föreslagna riktvärden.

Inför detaljprojektering bör ytterligare geotekniska och geohydrologiska undersökningar göras vid platsen för växtbädden samt vid de alternativa placeringarna för rörmagasinet, för att fastställa grundvatten- och bergnivåer så att man kan välja de mest kostnadseffektiva utformningarna och placeringarna av dagvattenanläggningarna.

Elförsörjning

Närmaste transformatorstation ligger på andra sidan Häradsvägen.

Vattenfall ser att den närbelägna nätstationen vid Badstrandsvägen närmar sig sitt kapacitetsmaximum och bedömer därför att byte av nätstation kommer att krävas för att kunna ansluta planområdet till elnätet. Vattenfall bedömer vidare att markförlagda el-ledningar kommer att förläggas mellan Vattenfalls nätstation och planområdet.

Fjärrvärme

Uppvärmning kan ske med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärmenätet.

Avfallshantering

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

Räddningstjänst

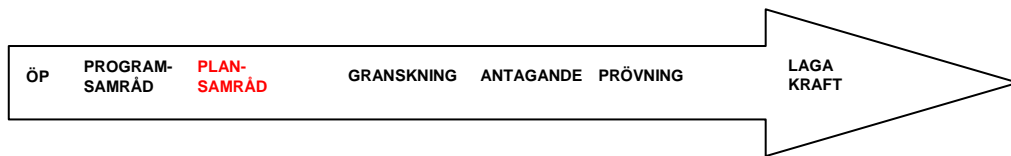
Södertörns brandförvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Vattennätet i planområdet bör klara att försörja sprinkler i de byggnader där det kan bli aktuellt. Södertörns brandförvarsförbund förespråkar sprinkler som en del i brandskyddet, både som alternativ lösning när man gör avvikelser i det byggnadstekniska brandskyddet och som en del i brandskyddet i de fall där inga avvikelser förekommer. Både så kallade bostadssprinkler (t ex enligt SBF-reglerna) i en- eller flerbostadshus och konventionella sprinkleranläggningar i andra byggnader utgör ett bra och kostnadseffektivt skydd mot brand och brandskador.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande hanteras enligt plan- och bygglagen 2010:900, se schematiskt bild nedan. Planarbetet har inbegripit ett programskede som sammanställts i en program-samrådsredogörelse och sammanfattats under rubriken Tidigare ställningstaganden/program för detaljplanen.



Tidplan

- Plansamråd kvartal 4 2015
- Granskning kvartal 1 2016
- Antagande i kommunfullmäktige kvartal 2 2016
- Laga kraft*, tidigast kvartal 2 2016
- Uppförande av bebyggelse from kvartal 2 2016

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas. Detaljplanen fortsätter att gälla efter genomförandetiden om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser. Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar och -anläggningar på allmän platsmark. På allmän plats och vid kommunalt huvudmannaskap ansvarar Huddinge kommun för dagvattenbrunnar och servisledningar från brunnarna till Stockholm Vattens huvudledning för dagvatten.

Vattenfall Eldistribution 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.

Avtal

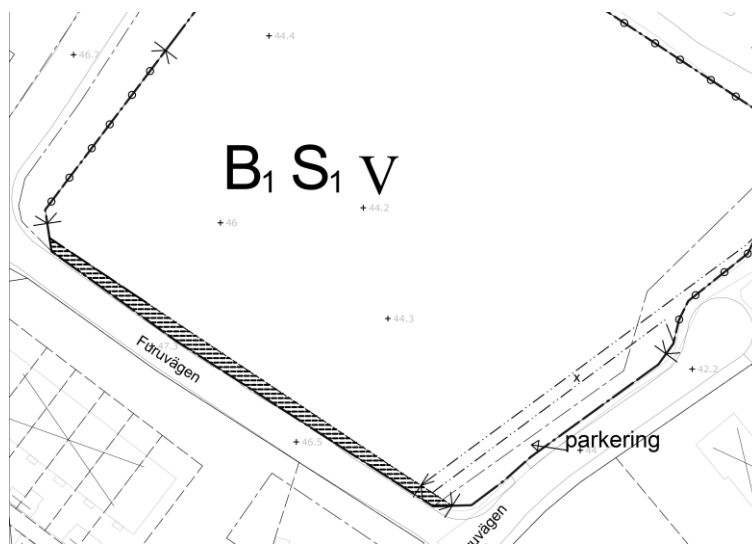
Kommunfullmäktige beslöt 7 april 2014 att godkänna ramavtal mellan kommunen och Hüge med avseende på att tillgodose behovet av ett nytt äldreboende i Segeltorp genom byggnation av cirka sjuttio lägenheter i vårdboendeform. Under planarbetets gång har projektet utökats och innebär därmed 90 lägenheter samt sex förskoleavdelningar. Projektet innebär inte längre allmän park, centrumverksamhet eller samlingslokal.

I samband med antagande av detaljplanen kommer ett mark- och exploateringsavtal att tecknas mellan kommunen och exploitören. I mark- och exploateringsavtalet regleras ansvarsfördelningen mellan kommunen och exploitören vid genomförandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen innebär att en markremsa ska föras från fastigheten Bildhuggaren 1 till kommunens intilliggande gatufastighet Utsälje 1:101 enligt kartan nedan. Det rör sig om cirka 200 kvm som ska användas till trottoar längs Furuvägen..



Cirka 200 kvm ska kommunen förvärva i planområdets gräns mot Furuvägen, skrafferad yta tv

X-stråk

Detaljplanen innebär att passage för gående och cyklister blir möjlig på kvartersmark i planens östra del. Detta löses med hjälp av så kallat x-stråk i plankartan och innebär att stråket blir allmänt tillgängligt. För att säkra allmänhetens tillgång till passagen kommer även ett servitut att tillskapas.

Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om lantmäteriförrättning inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen förväntas inte få intäkter för projektet, däremot eventuella kostnader för delar av de allmänna anläggningar som exploateringen kommer att medföra. De åtgärder som planeras är utbyggnad av gångväg längs Furuvägen. Kostnadsfördelningen ska utredas och kommer att regleras i kommande exploateringsavtal. Exploatören ska utföra och bekosta de undersökningar och efterbehandlingsåtgärder som krävs för markföroreningar från tidigare verksamheter.

Kommunen kommer också att träffa eventuella avtal avseende mark som ska lösas in för allmän plats.

Kostnader för fastighetsägaren

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten AB:s VA-taxa. 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. Normalt debiterar dock Stockholm Vatten AB anläggningsavgiften efter uppmaning om anslutning av fastighetsägaren eller av kommunens miljökontor. Kontakta Stockholm Vatten AB för mer information, telefon 08- 522 120 00.

Bygglovavgift

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

Planavgift

Detaljplanen har bekostats genom planavtal – ingen planavgift ska tas ut.

Fastighetsbildning

Kostnad för fastighetsbildning beror på tidsåtgången. Kontakta lantmäterimyndigheten för mer information, telefon 08-535 300 00.

Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägare betalar i normalfallet fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark. Bildande av ledningsrätt betalas i normalfallet av ledningsägaren.

El och tele m.m.

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät:

- El, kontakta Vattenfall Eldistribution AB.
- Tele, kontakta Teliasonera AB.

- Fjärrvärme, kontakta SFAB.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Dokumentation och kontroll

Utredningar för markmiljö (*Grontmij daterad 2015-05-25*), buller (*Tyréns daterad, 2015-10-08*) och dagvatten (*Grontmij daterad 2015-07-08*) har genomförts i projektet.

Markföreningar

Påträffade markföreningar ska anmälas till tillsynsmyndigheten, det finns även en skyldighet att anmäla efterbehandlingsåtgärder till tillsynsmyndigheten innan åtgärder vidtas.

Buller

Verksamhetsbuller

Ljudnivåer vid bostäder och lokaler belägna i närheten av byggnaden ska kontrollberäknas i ett tidigt projektskede.

Inomhusbuller

Målet för projektet är att innehålla miljöklass Silver. Detta innebär att minst två av parametrarna: luftljudsisolering, stegljudsnivå, installationsbuller samt trafikbuller ska innehålla ljudklass B och två minst ljudklass C enligt svensk standard SS 25267:2004 avseende bostäder respektive SS 25268:2007 gällande undervisningslokaler. I detta projekt ska ljudklass B avseende luftljudsisolering samt stegljudsnivå klaras och ljudklass C (BBR) i övrigt.

Tekniska installationer såsom ex. fläktar ska inte placeras så att de stör vid uteplatser och lektyr.

För att begränsa bullerreflektion från den föreslagna bullerskärmen för de befintliga bostäderna på andra sidan gatan, utförs bullerskärmens vägsida ljuddiffuserande. Höjningen bedöms därmed vara mindre än 1 dB enligt bullerutredningen.

Dessa egenskapskrav ska redogöras för i samband med bygglov.

Dagvatten

Fördröjningsåtgärder ska dimensioneras för hela fastigheten, utom GC-vägen och den sydöstra parkeringsytan vars dagvatten antas kunna ledas direkt till befintligt nät genom att ytan lutar ut mot Furuvägen. Skulle denna yta istället luta in mot fastigheten riskerar man skador och olägenheter genom bidragande dagvattenflöde från Furuvägen. Det totala flödet från parkeringsytan och GC-vägen som skulle påföras Furuvägen, blir cirka 140 l/s vid tio-årsregn om vanlig asfalt används.

Rekommendationen är att använda gröna tak och planteringsytor samt genomsläpplig beläggning i så stor utsträckning som möjligt.

Inför detaljprojektering bör ytterligare geotekniska och geohydrologiska undersökningar göras vid platsen för växtbädden samt vid de alternativa placeringarna för rörmagasinet, för att fastställa grundvatten- och bergnivåer så att man kan välja de mest kostnadseffektiva utformningarna och placeringarna av dagvattenanläggningarna.

För att skydda byggnaden från skador vid stora regn (100-årsregn) är rekommendationen i dagvattenutredningen att tomtmarken bör luta ut från byggnaden med minst 2 % (2 cm/m) mot ett lågdrag där dagvatten samlas upp i dagvattenbrunnar. Om byggnaden ska ha källarvåning måste dränvatten pumpas samt backventil finnas på tryckledningen som förhindrar bakåtströmning.

Dessa egenskapskrav ska redogöras för i samband med bygglov.

Administrativa frågor

I projektgruppen för detaljplanens framtagande ingår Annika Löfmark, gatu- och trafiksektionen, Emelie Malaise, mark- och miljösektionen, Britt-Inger Sjökvist, miljöplanerare och Ilga Lanestedt planarkitekt, plansektionen, allihop på kommunstyrelsens förvaltning. Dessutom Mimmi Schmidt lantmäteriafdelningen på natur- och byggnadsförvaltningen, NBF, samt representant från bygglovsavdelningen, NBF.

Från Hüge fastigheter AB har Håkan Lindblom deltagit samt Åsa Machado, arkitekt MSA, Origo arkitekter.

Ilga Lanestedt

Planarkitekt