

## Programhandling



Detaljplan för bl. a. äldreboende inom

Kv. Bildhuggaren 1 m.fl., Snättringe kommun-  
del

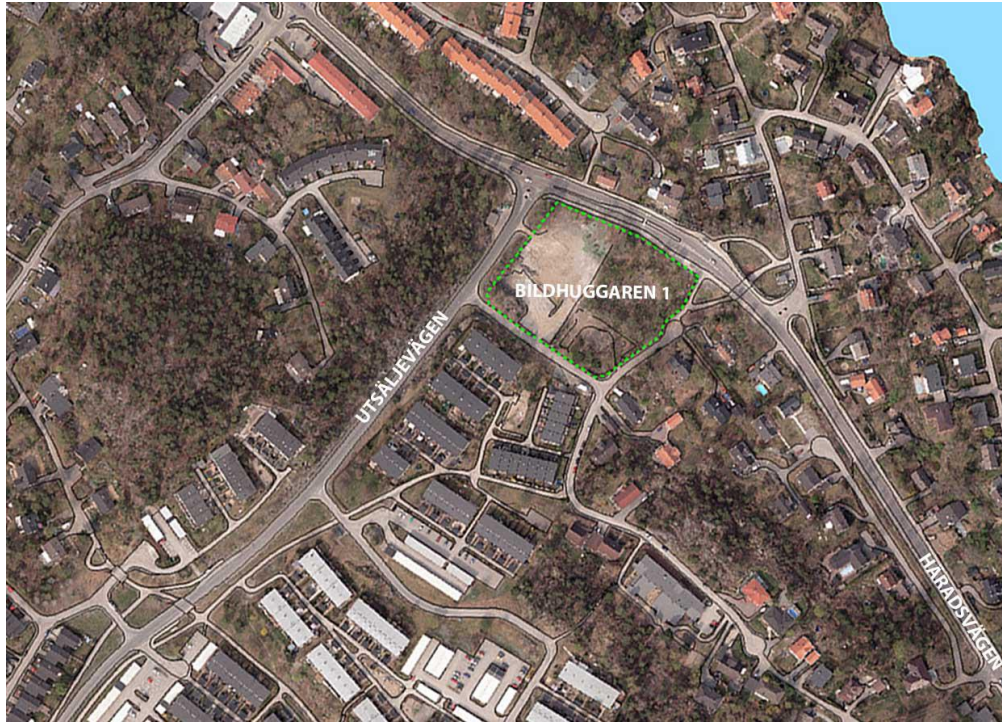
*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, våren 2013*

## Innehållsförteckning

<b>Detaljplan för kv. Bildhuggaren 1 m.fl. - sammanfattning .....</b>	<b>4</b>
Planens syfte och huvuddrag .....	4
Genomförande .....	5
<b>Planens syfte och huvuddrag .....</b>	<b>6</b>
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden .....	6
<b>Tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>7</b>
Regionplan .....	7
Översiktsplan .....	7
Detaljplaner, förordnanden.....	8
Projektplan 2013-2015.....	8
Kommunala beslut i övrigt .....	9
Pågående ÖP-arbete .....	9
Klimat- och energiplanen .....	9
<b>Planens förenlighet med miljöbalken.....</b>	<b>10</b>
Behovsbedömning.....	10
Planen.....	10
Platsen .....	10
Påverkan.....	10
Sammanfattning och motiverat ställningstagande .....	11
<b>Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....</b>	<b>12</b>
Natur .....	12
Mark och vegetation.....	12
Rekreation och friluftsliv .....	13
Geologiska förhållanden.....	13
Hydrologiska förhållanden.....	13
Miljökvalitetsnormer för vatten .....	14
Risk för skred/höga vattenstånd .....	14
Bebyggelse .....	14
Stadsbild .....	14
Bebyggelsens omfattning .....	15
Gestaltning .....	15
Gator och trafik .....	15
Gatustruktur.....	15
Gång- och cykeltrafik.....	17
Kollektivtrafik.....	17
Biltrafik .....	18
Parkering, varumottagning, utfarter .....	18
Förorenad mark .....	19
Luft, lukt.....	20
Buller .....	20
Teknisk försörjning .....	22
Vattenförsörjning, spillvatten .....	22
Dagvatten .....	22
Elförsörjning .....	23
Avfallshantering.....	23
Räddningstjänst.....	23

<b>Organisatoriska frågor</b> .....	<b>24</b>
Planförfarande.....	24
Tidplan .....	24
Genomförandetid.....	24
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap .....	25
Avtal.....	<b>Fel! Bokmärket är inte definierat.</b>
<b>Fastighetsrättsliga frågor</b> .....	<b>25</b>
Ledningsrätt.....	25
<b>Ekonomiska frågor</b> .....	<b>25</b>
Kommunalekonomiska konsekvenser .....	25
Gatukostnader .....	26
Planavgift .....	26
Kostnader för miljöskyddsåtgärder.....	26
<b>Tekniska frågor</b> .....	<b>26</b>
Tekniska utredningar .....	26
<b>Administrativa frågor</b> .....	<b>26</b>

## **Detaljplan för kv. Bildhuggaren 1 m.fl. - sammanfattning**



Fastigheten Bildhuggaren 1 med adress Häradsvägen 103-109

Programområdet omfattar fastigheten Bildhuggaren 1 samt korsningen Utsäljeleden/Häradsvägen, del av Snättringe gård 1:20 i enlighet med bilden ovan.

Programområdet omfattar cirka 12 700 m<sup>2</sup> varav Bildhuggaren 1 utgörs av cirka 11 000 m<sup>2</sup>. Bildhuggaren 1 ägs av Hüge, övriga ytor inom programområdet ägs av kommunen.

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med planläggningen är att tillgodose behovet av ett äldreboende i Segeltorp. Boendet behöver inrymma cirka sjuttio bostäder i vårdboendeform. Det ska också prövas om projektet kan inrymma en mindre park.

Äldreboendet kan eventuellt kombineras med en förskola. Samordningsvinster, behov och lokaliseringmöjligheter ska utredas samt behov av samlingslokal och viss centrumverksamhet inom fastigheten.

Gestaltningen är viktig och hur projektet kan bidra till gatumiljön längs Häradsvägen och Utsäljeleden.

### *Bebyggelse*

Bebyggelse kommer sannolikt utformas i flera våningar av sammanhängande huskropp mot Häradsvägen för att skärma buller för utevistelseytor.

Antalet rum för äldre boende planeras till cirka sjuttio. Antalet avdelningar på förskolan kommer att avgöras under planarbetets gång. Det fortsatta planarbetet ska visa på hur funktioner kan disponeras och byggnader gestaltas.

### *Gator, parker, allmän plats*

Längs Utsäljeleden måste gång- och cykelvägen kompletteras. Tillkommande gång- och cykelstråk förändrar kommunens driftförutsättningar något.

### *Miljöbedömning*

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.

### *Övrigt*

I kommande planskede kommer fördjupade utredningar beträffande buller och markmiljö samt dagvatten genomföras.

### *Genomförande*

Genomförandetiden för detaljplanen är fem år och börjar från det datum planen vunnit laga kraft. Ny bebyggelse kan enligt uppskattad tidplan uppföras från första kvartalet 2015.

# Planprogram

## *Planens syfte och huvuddrag*

Syftet med planläggningen är att tillgodose behovet av ett äldreboende i Segeltorp. Boendet behöver inrymma cirka sjuttio bostäder i vårdboendeform. Det ska också prövas om projektet kan inrymma en mindre park som kan fungera som lokal mötesplats eftersom det råder brist på detta i området.

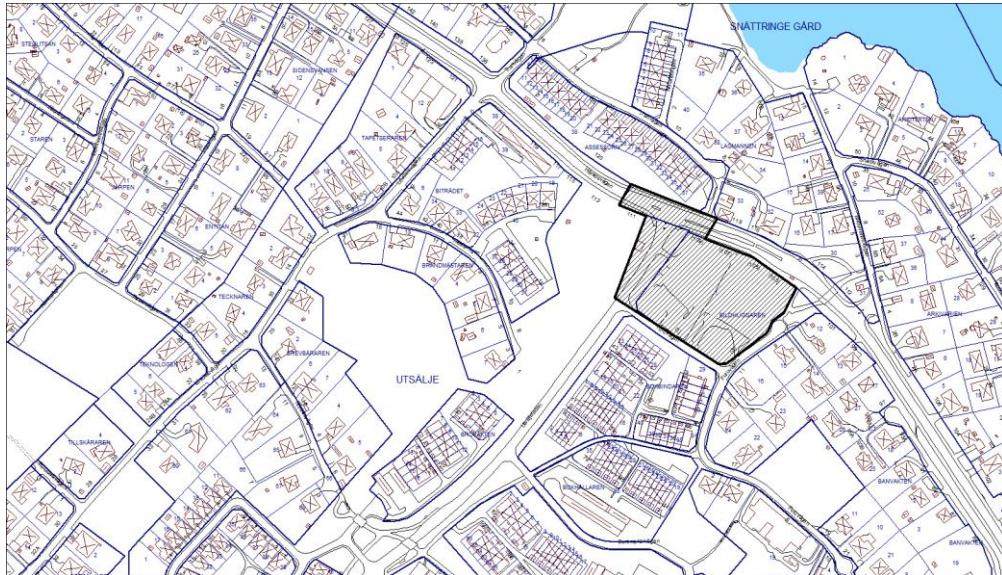
Äldreboendet kan eventuellt kombineras med en förskola. Samordningsvinster, behov och lokaliseringmöjligheter ska utredas i programskedet. Behov av samlingslokal samt viss centrumverksamhet inom fastigheten ska också utredas.

Bebyggelsen placeras lämpligtvis så att buller från Häradsvägen och Utsäljeleden skärmas. Gestaltningen är viktig och hur projektet kan bidra till gatumiljön längs Häradsvägen och Utsäljeleden. Bebyggelsen beräknas kunna uppföras från och med mars 2015.

Komplettering av gång- och cykelväg längs Utsäljeleden ingår i planen.

## *Plandata*

### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden



Programområdet med fastigheten Bildhuggaren 1, Häradsvägen 103-109 samt intilliggande korsning Häradsvägen/Utsäljeleden

Programområdet inbegriper Bildhuggaren 1 samt korsningen Häradsvägen/Utsäljevägen, del av Snättringe gård 1:20 enligt bilden ovan. Furuvägen rundar området i söder och öster.



Bildhuggaren 1 markerad med prickad linje, Häradsvägen i norr, Utsäljeleden väster om samt Furuvägen i sydväst och sydöst

Programområdet omfattar cirka 12 700 m<sup>2</sup> varav Bildhuggaren 1 utgörs av cirka 11 000 m<sup>2</sup>. Området är beläget i Segeltorp cirka två km sydöst om Segeltorps centrum. Bildhuggaren 1 är obebyggd med adressen Häradsvägen 103-109 och omges av vägar samt småskalig villa- och radhusbebyggelse.

Bildhuggaren 1 ägs av Hüge och är obebyggd men delvis hårdgjord. Övriga ytor inom programområdet ägs av kommunen.

## ***Tidigare ställningstaganden***

### **Regionplan**

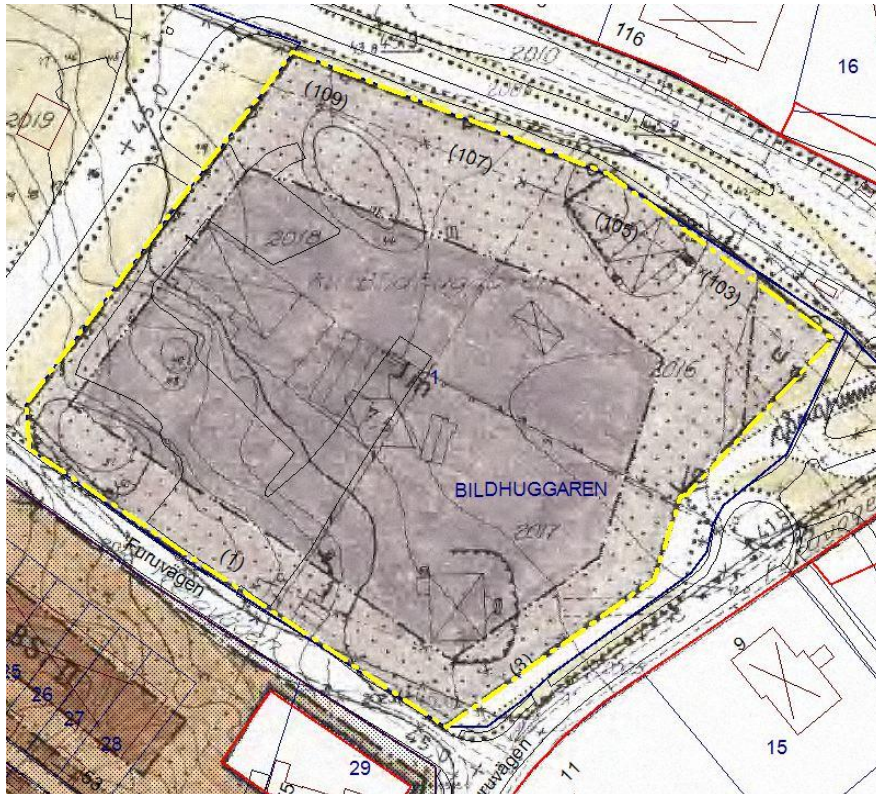
I Regional utvecklingsplan 2012 (Rufs 2012) benämns området som övrig regional stadsbygd. Planförslaget överensstämmer med regionplanen.

### **Översiktsplan**

Enligt gällande översiktsplan ÖP omfattas området av bostäder med lågt markutnyttjande, det vill säga huvudsakligen villabebyggelse. Projektet kan därmed sägas avvika från intentionerna i gällande ÖP.

### Detaljplaner, förordnanden

Programområdet omfattas av stadsplan 2-A-48 för Snättringe municipalsamhälle, Kv. Bildhuggaren m.fl., upprättad 1973. Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. För fastigheten Bildhuggaren 1 medges verksamhet för icke störande industriändamål med byggnadshöjd 7,5 meter. Byggrätten begränsas med hjälp av så kallad prickmark i enlighet med bilden nedan.



Stadsplan 2-A-48 (0126k-9635) för Snättringe municipalsamhälle  
Kv. Bildhuggaren m.fl. upprättad 1973

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

### *Projektplan 2013-2015*

Kommunen upprättar varje år en projektplan för samhällsbyggnadsprojekt. Projektet med äldreboende på fastigheten Bildhuggaren 1 ingår i Projektplan för Samhällsbyggnadsprojekt 2013-2015.

Syftet med planläggningen är att tillgodose behovet av ett äldreboende i Segeltorp. En mindre park ska också prövas i projektet enligt projektbeskrivningen.



Förvaltningen föreslår att man prövar om det går att kombinera äldreboendet med en förskola. Samordningsvinster, behov och lokaliseringmöjligheter ska utredas. Behov av samlingslokal samt viss centrumverksamhet inom fastigheten bör också utredas.

### **Kommunala beslut i övrigt**

#### ***Pågående ÖP-arbete***

Kommunfullmäktige beslutade 11 april 2011 att anta inriktning för en ny översiktsplan. Av inriktningen framgår att Huddinge ska eftersträva ett mer levande samhälle med goda livsmiljöer genom förtätning samt genom att blanda bostäder, arbetsplatser och service. Högkvalitativa parker och grönområden ska bevaras och utvecklas men försiktig exploatering kan ske i grönområden i nära anslutning till befintlig bebyggelse. Sammanhållningen ska stärkas genom fler mötesplatser och genom att områden binds samman. Kollektivtrafik är utgångspunkten vid all planering och ska prioriteras tillsammans med gång och cykel.

Det föreslagna projektet för Bildhuggaren 1 stämmer överens med hur man tänker sig att utvecklingen av Huddinge kan ske enligt den nya översiktsplanen.

#### ***Klimat- och energiplanen***

2010 antogs kommunens klimat- och energiplan som är ett strategidokument för att på sikt fasa ut fossila bränslen. Klimat- och energiplanen fokuserar i princip enkom på just klimat- och energifrågor. Vid nyproduktion är det viktigt att det inte bara ställs krav på energianvändningen utan även på andra miljöaspekter så som materialval och kemikalier.

Om marken inte ägs av kommunen ska kommunen i exploateringsavtalet verka för att exploitören anlägger hus som förbrukar så lite energi som möjligt men där minimikravet på exploateringen är lågenergihus.

När nämnderna beställer kommunala lokaler ska så låg energianvändning som möjligt eftersträvas och om inte mycket goda skäl finns ska endast hus med passivhusstandard beställas. Inga nya kommunala lokaler får använda mer energi än lågenergihus. När lokaler hyrs ska låg energianvändning efterfrågas. Bäst är om ingen värmekälla krävs men om värmekälla behövs bör fjärrvärme eller förnyelsebar energi så som mindre vindkraftverk, solceller, solfångare, bergvärme, markvärme och pellets pannor eftersträvas. Äger kommunen marken är det endast förnyelsebara energikällor som är aktuella.

## ***Planens förenlighet med miljöbalken***

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 mus-selvatten 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.

### **Behovsbedömning**

Enligt 4 kapitlet 34 § Plan- och bygglagen, PBL, ska en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, för en detaljplan upprättas om planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, 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 samt även pröva om en mindre park kan inrymmas. Äldreboendet föreslås bli kombinerat med en förskola. De viktigaste miljöfrågorna att belysa och beakta i detaljplaneringen bedöms vara trafikbullerpåverkan samt förorenad mark.

### *Platsen*

Delar av programområdet har tidigare innehållit verksamheter vilket har medfört att det finns markföroreningar inom området. Det tidigare verksamhetsområdet består av delvis hårdgjorda ytor. Övriga delar har tidigare varit villaträdgård. Områdets vegetation består av en hel del sly samt en del uppvuxna träd bland annat ekar. Det finns inga utpekade naturvärden i området.

Programområdet är beläget invid Häradsvägen/Utsäljeleden. Det medför att trafikbullerriktvärden för bostäder överskrids i de delar som ligger närmast väg.

### *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) samt relevanta riktvärden för grundvatten. En fördjupad riskbedömning med kompletterande miljöprovtagning i jord och grundvatten ska göras med hänsyn till planerad markanvändning. Samråd ska ske med Huddinge kommuns miljö-tillsynsavdelning.

För att kunna genomföra den föreslagna bebyggelsen behöver avsteg tillämpas. Målsättningen vid tillämpning av avsteg ska vara att en tyst sida – högst 45 dBA vid fasad eller i vart fall en ljudämpad sida (45–50 dBA vid fasad) klaras. Motivering för att göra avsteg är att programområdet är relativt centralt beläget och att bussar, samt gång- och cykelväg förbinder området med pendeltåg. Omgivningarna är relativt tysta och rekreationsområden och promenadvägar med god ljudmiljö finns på gångavstånd. En fördjupad bullerutredning kommer att genomföras i detaljplaneskedet.

### **Sammanfattning och motiverat ställningstagande**

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

## ***Förutsättningar, förändringar och konsekvenser***

### **Natur**

#### ***Mark och vegetation***



Programområdet sett från nordväst

Programområdet är relativt flackt och sluttar från Utsäljeleden/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 programområdet är bevuxet med sly och en del äldre träd. Bland de uppväxta träden finns ekar samt björk, tall och gran. I den södra delen som har varit bebyggd med en villa finns också en del trädgårdsväxter kvar, såsom rododendron, syrener och något enstaka körsbärs- och plommonträd.

Den nordöstra delen av programområdet är till viss del utfylld med sten/schaktmassor.

### ***Naturvärden***

Det finns inga utpekade naturvärden inom programområdet. Målsättningen bör vara att spara de uppväxta träden i den mån det är möjligt.

### ***Rekreation och friluftsliv***

Enligt Huddinge kommuns grönstrukturplan finns flera rekreationsområden och områden viktiga för biologisk mångfald, på gångavstånd från programområdet. Vid Långsjöns strand finns flera utpekade områden, bland annat området vid kvarteret Assessorn norr om Häradsvägen 3- 400 meter från programområdet. Här finns 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 programområdet nära Utsäljeleden ligger ett populärt närreklamationsområde med ganska glesbevuxen hållmarksplatå med små fuktiga sänkor.

### ***Geologiska förhållanden***

Programområdet består delvis av berg (berg i dagen eller berg på ringa djup) och delvis av fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän).

### ***Hydrologiska förhållanden***

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

Planområdets avrinning 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 (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 dricksvattentäkt och östra Mälaren är vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter. Programområdet 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.

### ***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 försämrats i någon vattenförekomst. Mälaren är en vattenförekomst enligt vattenförvaltningsförordningen och omfattas därmed av miljö kvalitetsnormer.

Nuvarande status för Mälaren; östligaste delen (2009) är god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormerna för Mälaren är God ekologisk status 2015, samt God kemisk status 2015, tidsfrist 2021 för TBT (Tributyltenn). 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 sänkor med hög faktor hårdgjorda ytor. En topografisk sänka definieras som en lokal lågpunkt i terrängen. Vid nederbörd eller översvämning kommer dessa områden att ta emot vatten från omgivningen. Enligt Huddinges klimat – och sårbarhetsutredning finns en topografisk sänka sydöst om programområdet längs med Häradsvägen.

En dagvattenutredning ska tas fram i det kommande planarbetet. Denna ska redovisa hur dagvattnet ska tas omhand inom programområdet, för att minimera påverkan på omgivande sjöar och vattendrag, samt även redovisa eventuella översvämningrisker inom eller nedströms programområdet, se vidare under rubriken Dagvatten.

## **Bebyggelse**

### ***Stadsbild***

Före planläggning är platsen öppen och obebyggd, se bilden sidan 13. Tidigare byggnader relaterade till verksamhet har rivits. Den östra delen av programområdet är bevuxen med träd och sly medan den västra är öppen och grusad, se bilden ovan. Platsen ansluter väl till infrastruktur med vägar och kollektivtrafik.

Bebyggelse kommer sannolikt utformas i flera våningar av sammanhängande huskropp mot Häradsvägen för att skärma buller för utevistelsytor för äldre-

boende och barnomsorg samt allmän park, detta kommer att påverka stadsbilden.



Så här kan bebyggelsen komma att se ut sett från öster, den lägre förskolan här närmast Furuvägen, illustration Origo arkitekter

Bebyggelsen kommer att bidra till området dels genom att skärma buller även för befintlig bostadsbebyggelse i söder, dels kommer projektet bidra med vistelseytor för allmänheten och olika sociala funktioner som gör området tryggare och mer levande. Gestaltningen kommer att studeras vidare genom projektet så att bebyggelsen ur detta perspektiv blir gott.

I anslutning till planområdet norr ut på andra sidan Häradsvägen finns ett mindre radhusområde som omfattas av kommunens kulturmiljöinventering.

### ***Bebyggelsens omfattning***

Antalet rum för äldre boende planeras till cirka sjuttio. Antalet avdelningar på förskolan kommer att avgöras under planarbetets gång men klart är att projektet skulle kunna innebära en avdelningsmässigt mindre enhet än vanligt eftersom samutnyttjande i olika avseenden kan ske med äldreboendet

### ***Gestaltning***

Ett gestaltungsprogram för att ge inriktning för områdets och bebyggelsens utformning på kvartersmark kan komma att tas fram i ett senare skede för att skapa samsyn kring projektets utformning mer i detalj. Eventuellt kan det komma att kopplas till detaljplanen genom avtal.

### **Gator och trafik**

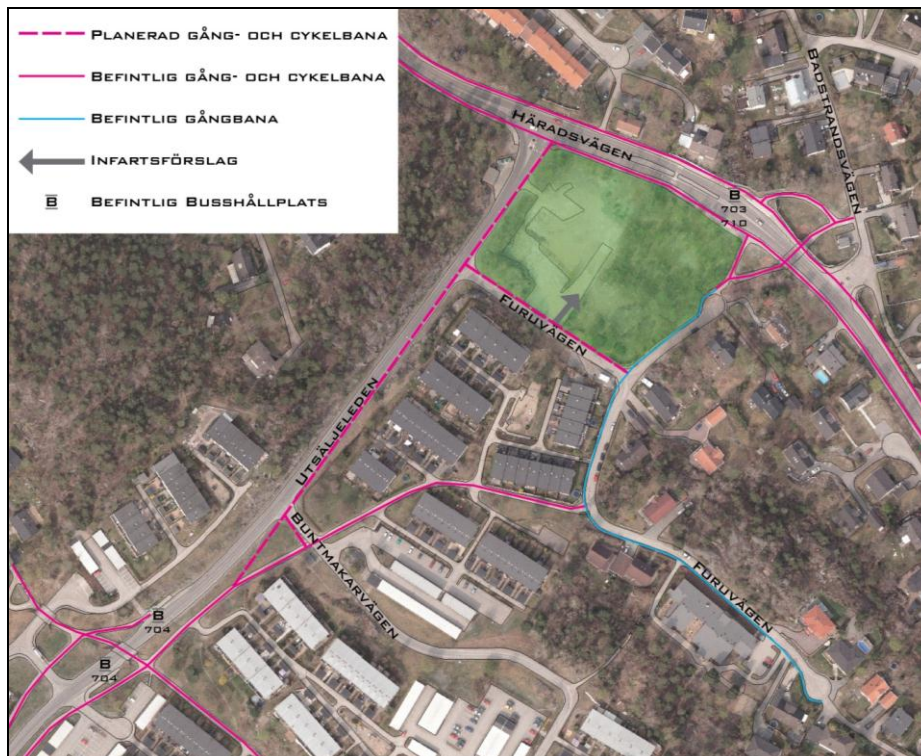
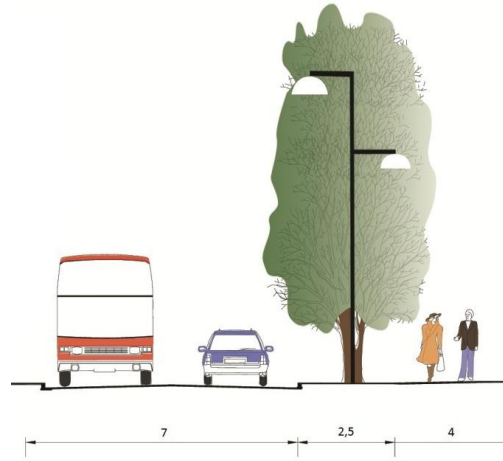
#### ***Gatustruktur***

Planområdet Bildhuggaren ligger i direkt anslutning till kommunens stora huvudgata Häradsvägen i korsningen med Utsäljeleden. Häradsvägen leder västerut mot E4/E20 via Segeltorp C. Österut nås Huddingevägen via Stuvsta

station vilken är den närmsta pendeltågsstationen från området. I båda riktningarna längs Häradsvägen finns gång- och cykelvägar utbyggda.

Längs Utsäljeleden måste gång- och cykelvägen kompletteras från busshållplatsen söder om planområdet fram till korsningen med Häradsvägen. Ny utformning på Utsäljeleden enligt sektion.

Korsningen Häradsvägen/Utsäljeleden utreds för att åstadkomma en så trafiksäker och framkomlig korsning som möjligt för alla trafikantgrupper inklusive buss. Gator och anläggningar inom fastigheten utformas av- och ansvarar fastighetsägaren för.





## ***Gång- och cykeltrafik***

### *Gångtrafik*

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

Planområdet föreslås inrymma äldreboende såväl som förskola. 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.

För äldreboendet såväl som för förskolepersonalen är resorna till denna arbetsplats mer regionala. För vidare resa med kollektivtrafiken återfinns Stuvsta J på 2,1 km avstånd, en promenad på 27 minuter. Alternativet är att välja buss vilken stannar på Häradsvägen alternativt söder om Buntmakargatan.

### *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 Buntmakargatan-Häradsvägen som idag helt saknar utrymme för gående och cyklister. Cykelavstånd till Segeltorps centrum är 2,2 km och till Stuvsta J där även matbutik finns nås på 2,1 km avstånd, en cykeltur på cirka tio minuter.

### ***Kollektivtrafik***

Programområdet har närmaste busshållplatsläge Tranvägen på Häradsvägen. Här 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 programområdet, här trafikerar buss 704 (Björnkulla – Fruängen via Flemingsbergs J, Huddinge J, Källbrink och Segeltorp C). Pendeltåget nås närmast från Stuvsta, 2,1 km från planområdet.

### ***Biltrafik***

Programområdet 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.

#### **Äldreboende**

0,3 cpl/boende + 0,1 cpl/besökande  
5-10 cpl/1000 kvm BTA

#### **Arbetsplatser**

Kontor 5-10 cpl/1000kvm  
Vårdinstitutioner 0,1-0,5 cpl/sängplats  
Park, strand etc. 0,3 cpl/besökare

### ***Bilparkering***

All parkering ska ske inom den egna fastigheten. Antal parkeringsplatser beräknas utifrån Parkeringsstal 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 bpl/ lgh

Här ingår servicehus, sjukhem, hem för äldre samt gruppboende för omsorg, psykvård, pensionärslägenheter etc. anpassning bör göras till lokala förhållanden.

#### **Undervisning**

##### **Förskolor**

- Barn 1 bpl/ 18 barn  
- Arbetande 0,3 – 0,6 bpl/ arbetande

Platserna avser angöring och är beroende av skolans läge

#### **Service**

##### **Samlings- och kyrksalar**

- Besökare 0,1 – 0,2 bpl/sittplats  
- Arbetande 0,3 -0,6 bpl/arbetande

Beroende på läge

Beroende på läge

Ca 1 % av platserna ska utformas handikapptillgängligt samt reserveras för detta ändamål. Minst en plats anordnas även för mindre parkeringsanläggningar (mer än 10 mindre än 100). Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser.

#### *Angöring*

Detaljplanen bör möjliggöra angöring från Furuvägen, var exakt får det fortsatta planläggningsarbetet visa. Angöring mot Utsäljeleden är inte lämpligt - utfartsförbud motiveras genom att Utsäljeleden är huvudgata med busstrafik. I arbetet med Översiktsplan 2030 som är under utarbetande pekas Utsäljeleden ut än starkare som stråk för buss. Programområdet ligger även nära korsningspunkten med Häradsvägen - bebyggelsen får inte påverka korsningen genom utfart mot Utsäljeleden.

#### *Varumottagning och sophämtning*

Varumottagning till de nya verksamheterna inom Bildhuggaren 1 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 programområdet och busstationerna.

Övergångsställe eller hastighetsdämpande åtgärder kan komma att bli aktuella, om så är fallet ska dessa utformas trafiksäkert.

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

#### *Drift- och gatuunderhåll*

Huddinge kommun har huvudmannaskapet för omkringliggande gator och så kommer det även fortsättningsvis att vara. Tillkommande gång- och cykelstråk förändrar kommunens driftförutsättningar något.

Körytor och anläggningar inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för.

#### *Förorenad mark*

Det finns markföroreningar inom programområdet 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.

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.

Till känslig markanvändning (KM) räknas till exempel bostäder, lekplatser och odlingsmark. Eftersom marken ska användas till bostäder ska marken klara nivån KM samt relevanta riktvärden för grundvatten

En fördjupad riskbedömning med kompletterande miljöprovtagning i jord och grundvatten ska göras med hänsyn till planerad markanvändning. Samråd ska ske med Huddinge kommuns miljötillsynsavdelning.

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

### ***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.

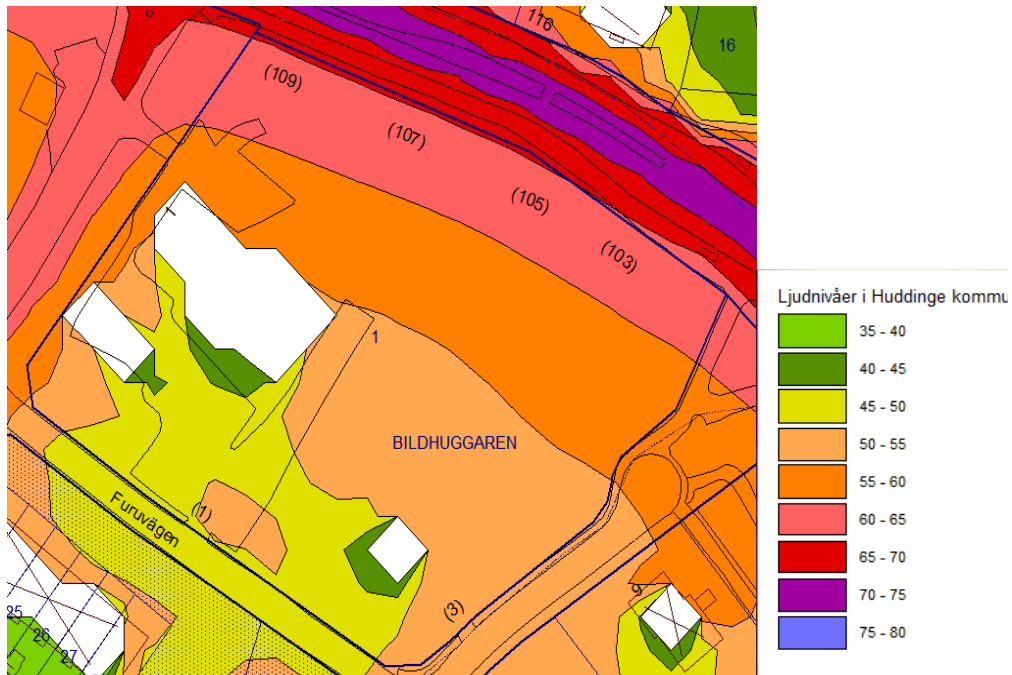
Miljö kvalitetsnormerna för luft överskrider inte inom programområdet.

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***

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



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

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

För att kunna genomföra den föreslagna bebyggelsen behöver sannolikt avsteg tillämpas. Motivering för att göra avsteg är att programområdet är relativt centralt beläget. Avståndet till Stuvsta J och pendeltågstrafik är 1,9 km.

Bussförbindelser från programområde till stationen finns med en turtäthet på 10-15 minuter. Gång och cykelväg förbinder också programområdet med Stuvsta J. Omgivningarna är relativt tysta och rekreativsområden och promenadvägar med god ljudmiljö finns på gångavstånd.

Målsättningen vid tillämpning av avsteg ska vara att en tyst sida – högst 45 dBA vid fasad eller i vart fall en ljuddämpad sida (45–50 dBA vid fasad) klaras. Minst hälften av bostadsrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida. Den tysta eller ljuddämpade sidan ska vara visuellt och akustiskt attraktiv att vistas på det vill säga även buller från fläktar, parkeringsplatser och andra störningskällor ska beaktas. Enkelsidiga lägenheter ska undvikas mot bullrig sida. En fördjupad bullerutredning kommer att genomföras i detaljplaneskedet.

### **Teknisk försörjning**

#### ***Vattenförsörjning, spillvatten***

Området VA-försörjs genom anslutning till allmänt ledningsnät.

Byggnaderna bedöms kunna anslutas med självfallsledningar.

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

#### ***Dagvatten***

Ungefär halva programområdet är hårdgjort sedan tidigare. När ytor blir hårdgjorda från att ha varit naturmark, ändras regnvattnets naturliga avrinning. Avdunsningsförmågan och möjligheten till infiltration i marken minskar och en större del av nederbörden rinner på de hårdgjorda ytorna och bildar dagvatten, istället för att filtreras till grundvattnet eller rinna fram över bevuxen yta. Med dagvattnet sprids föroreningar och utsläpp från mark och byggnader till grundvatten, vattendrag, sjöar och kustvatten.

Huddinge kommun har tagit fram en dagvattenstrategi för hur dagvatten ska hanteras inom kommunen. Den redovisar bland annat olika riktlinjer för hantering av dagvatten, utifrån typ av bebyggelse och graden av föroreningar. Grundprinciperna är bland andra att dagvattnet i första hand ska infiltreras, och i andra hand fördröjas innan det leds till recipient. Föroreningar av dagvattnet ska undvikas och öppna dagvattenlösningar ska väljas före slutna system. Belastningen på nedströms liggande vattenområden ska så långt det är möjligt inte öka. Hänsyn ska tas till risker av förväntade klimatförändringar och höga flöden. Dagvatten ska helst användas som pedagogisk, rekreativ och estetisk resurs samt gynna den biologiska mångfalden.

Huddinges dagvattenstrategi ska följas i den kommande planeringen. Eftersom programområdet ligger inom Östra Mälarens vattenskyddsområde ska också vattenskyddsområdets föreskrifter följas.

### ***Elförsörjning***

Närmaste transformatorstation ligger på andra sidan Häradsvägen.

### ***Avfallshantering***

Hämtning av hushållsavfall ordnas av SRV Återvinning AB. Utrymmen för

Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

### ***Räddningstjänst***

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

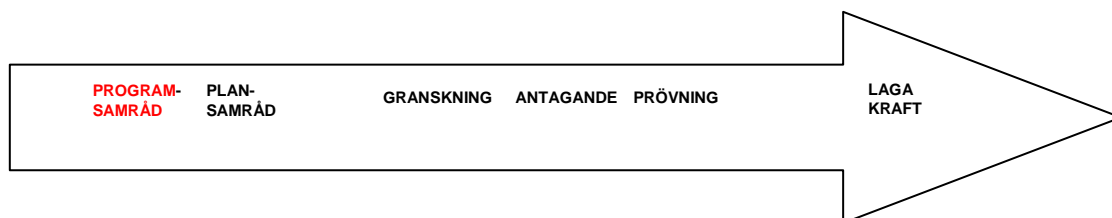
# Genomförande

## Organisatoriska frågor

### Planförfarande

Detaljplanen för kv. Bildhuggaren 1 m.fl., handläggs med så kallat normalt planförfarande enligt PBL 2010:900 som beskrivs översiktligt i nedanstående figur. I det normala förfarandet ingår momenten plansamråd, granskning och antagande. I detta detaljplaneärende tas ett program fram för att tidigt kunna samråda innan beslut om planuppdrag fattas.

I programsamrådet beaktas och bemöts synpunkter från de berörda i en programsamrådsredogörelse som vidarebefordras till samhällsbyggnadsnämndens politiker. Därefter inleds plansamrådet där man prövar projektet mot lagstiftning, kommunens övergripande mål samt genomförbarheten.



### Tidplan

- |                                      |                   |      |
|--------------------------------------|-------------------|------|
| • Info/Beslut om programsamråd i SBN | aug               | 2013 |
| • <b>Programsamråd</b>               | kvartal 3         |      |
| • Beslut om program, KS              | kvartal 1         | 2014 |
| • Beslut om plansamråd i SBN         | kvartalet 2       |      |
| • <b>Plansamråd</b>                  | tom aug           |      |
| • <b>Granskning</b>                  | kvartal 4         |      |
| • Antagande i kommunfullmäktige      | kvartal 1         | 2015 |
| • Laga kraft*, tidigast              | kvartal 1         |      |
| • Uppförande av bebyggelse           | fr.o.m. kvartal 1 |      |

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

### Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är fem år och börjar då beslutet att anta detaljplanen vunnit laga kraft.



### **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

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

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

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

### **Avtal**

Ett ramavtal kommer att tecknas mellan kommunen och exploatören i samband med att kommunfullmäktige beslutar att ge samhällsbyggnadsnämnden planuppdrag. Ramavtalet ska reglera generella genomförandefrågor. Exploatören ska även teckna ett plankostnadsavtal med kommunen för att reglera planavgiften.

I samband med antagande av detaljplanen kommer ett mark- och exploateringsavtal med exploatören att godkännas i vilket kostnads- och genomförandefrågor med mera regleras.

## ***Fastighetsrättsliga frågor***

### **Ledningsrätt**

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

Programområdet belastas inte av någon ledningsrätt.

Inom programområdet på andra sidan Utsäljeleden finns en pumpstation.

## ***Ekonomiska frågor***

### **Kommunalekonomiska konsekvenser**

Kostnader för anläggning av kompletterande gång- och cykelstråk uppstår, tillkommande gång- och cykelstråk förändrar också kommunens driftförutsättningar något.

### ***Gatukostnader***

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. Ersättning för gatukostnader ingår i exploateringsavtal.

### ***Planavgift***

Planläggningskostnaden kommer att regleras i avtal - ingen planavgift ska därför tas ut i samband med bygglov.

### ***Kostnader för miljöskyddsåtgärder***

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

## ***Tekniska frågor***

### **Tekniska utredningar**

I kommande planskede kommer fördjupade utredningar beträffande buller och markmiljö samt dagvatten genomföras. Eventuellt behöver också trafikstudier genomföras

## ***Administrativa frågor***

Ansvaret för arbetet med detaljplanen för Bildhuggaren 1 ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för detaljplanen är Ilga Lanestedt, planavdelningen. Övriga deltagare i projektgruppen är; Lisa Kroon, gatu- och trafikavdelningen, Britt-Inger Sjökvist, planavdelningen, Sara Runhem, bygglovsavdelningen, Fredrik Hedin, lantmäteriafdelningen och Cecilia Rogvall, mark- och exploateringsavdelningen. Dessutom medverkar Jacob Karlsson, mark- och exploateringskonsult, NaiSvefa

Ilga Lanestedt

Planhandläggare