

Planbeskrivning – antagande



Vy från Sjödalsvägen/Förrådsvägen mot norr. Illustration: Sjögren arkitekter AB.

Detaljplan för Klockarbacken 7

vid Sjödalsvägen/Förrådsvägen, Huddinge kommun

upprättad enligt PBL (2010:900)

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, maj 2014

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

DETALJPLAN	4
Planens syfte och huvuddrag	4
PLANDATA	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Regionplan	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	6
Planuppdrag och program för detaljplanen	6
PLANENS FÖRENLIGHET MED MILJÖBALKEN	8
Behovsbedömning.....	8
Sammanfattning och motiverat ställningstagande	8
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER..	9
Natur.....	9
<i>Mark och vegetation</i>	9
<i>Geologiska förhållanden</i>	9
<i>Förorenad mark</i>	9
<i>Hydrologiska förhållanden</i>	10
<i>Miljö kvalitetsnormer för vatten</i>	10
Bebyggelse	12
<i>Stadsbild/landskapsbild</i>	12
<i>Kulturhistoriska miljöer</i>	13
<i>Bostäder, övrig bebyggelse</i>	15
<i>Tillgänglighet till bostadshus respektive natur</i>	16
<i>Arbetsplatser</i>	17
<i>Gestaltning</i>	18
<i>Offentlig service</i>	20
<i>Kommersiell service</i>	20
<i>Lek och rekreation</i>	21
Gator och trafik	21
Gatustruktur.....	21
Gång- och cykeltrafik	22
Kollektivtrafik	22
Parkering	23
Störningar och risker	23
Trafikbuller.....	23
Industribuller, lukt och risk	24
Farligt gods.....	25
Teknisk försörjning	26
Dagvatten	26

<i>Energiförsörjning</i>	29
<i>Avfallshantering</i>	29
<i>Räddningstjänst</i>	29

GENOMFÖRANDE 29

Organisatoriska frågor	29
Planförfarande	29
Tidplan	29
Genomförandetid	30
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	30
Avtal	30

Fastighetsrättsliga frågor	30
Fastighetsbildning	30
Servitut	31

Ekonomiska frågor	32
Kommunalekonomiska konsekvenser	32
Kostnader för fastighetsägarna	32
<i>Vatten och avlopp</i>	32
<i>Marköverföringar</i>	32
<i>Gatukostnader</i>	33
<i>Ersättning vid markförvärv/försäljning</i>	33
<i>Bygglovavgift</i>	34
<i>Planavgift</i>	34
<i>Fastighetsbildning</i>	34
<i>El och tele m.m.</i>	34

Tekniska frågor	34
Tekniska utredningar	34

Administrativa frågor	35
------------------------------------	-----------

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att ge förutsättningar för att uppföra flerbostadshus, med lokaler för centrumändamål i gatuplanet, inom fastigheten Klockarbacken 7. Med sitt läge vid Sjödalsvägen/Förrådsvägen kan bebyggelsen markera en entré till såväl Storängen som Huddinge centrum. Planområdet ligger kollektivtrafiknära cirka 500 m öster om pendeltåg och bussar vid Huddinge station.

Bebyggelsen föreslås bestå av två punkthus sammanlänkade med en lägre byggnadsdel mot Sjödalsvägen i en till tre våningar. Punkthusen placeras i norra respektive södra hörnet och bygger från marknivå totalt tio våningar plus en indragen takvåning respektive sexton plus en indragen takvåning. Parkeringsplatser ordnas i parkeringsgarage under mark, som markparkering bakom byggnaden från Sjödalsvägen sett, samt som angöring längs Sjödalsvägen. Den sammanlagda bruttoarean (BTA) föreslås ovan mark vara högst 12 400 kvm, varav högst 1400 kvm i bottenvåningen (gatuplanet), som enligt planen endast får ha lokaler för centrumändamål förutom högst 500 kvm tekniska utrymmen för bostadsändamål (såsom entréer, trapphus, soprum, förråd). Arkitektförslaget som visas i illustrationerna rymmer 128 lägenheter och cirka 900 kvm lokaler för centrumändamål (såsom butik, café, kontor, restaurang eller annan verksamhet av icke störande karaktär). Planområdet omfattar två områden med allmän plats: en delsträcka av Sjödalsvägen samt en mindre del av en skogspark som utpekats i programmet för Huddinge centrum.

Bebyggelsen ska ges en mycket omsorgsfull gestaltning som ger ett positivt tillskott till den urbana miljön.

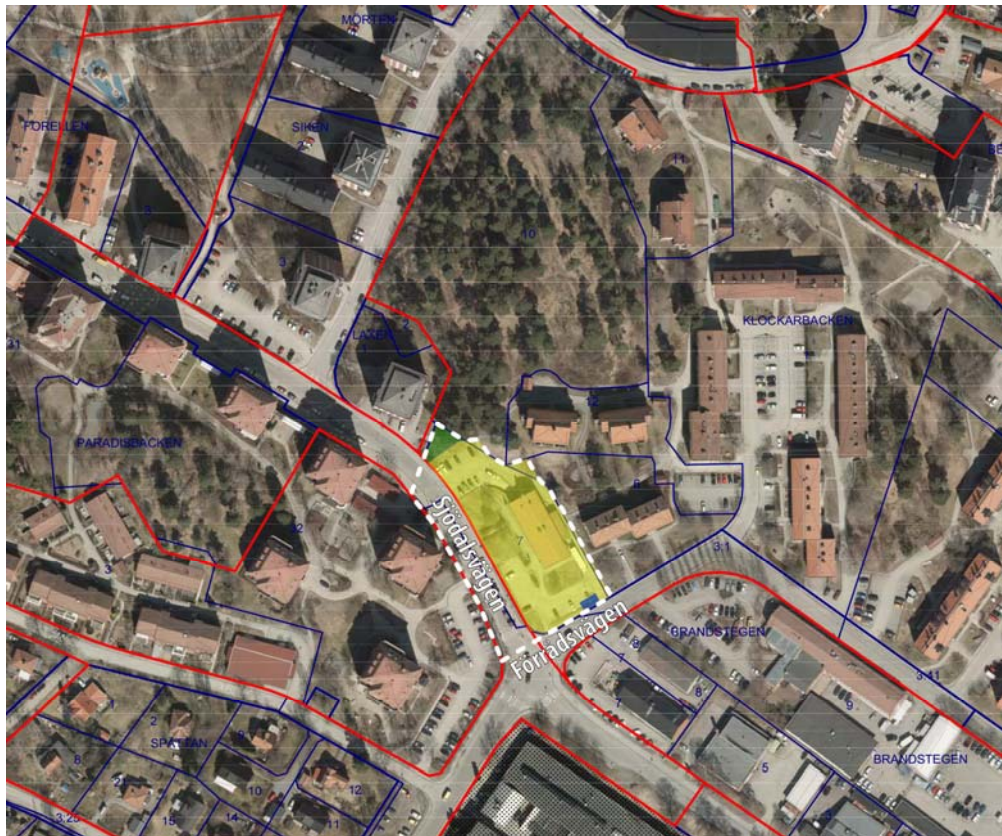
Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar cirka 5000 kvm och omfattar framför allt fastigheten Klockarbacken 7 som är i enskild ägo och omfattar cirka 3400 kvm. Planen och arkitektförslaget i illustrationen förutsätter viss fastighetsreglering, varefter fastighetsarean totalt sett bara ökar ytterst marginellt.

Området omfattar även delar av angränsande fastigheter. Mindre delar, totalt cirka 160 kvm, av Klockarbacken 6 (i enskild ägo) och 10 (Huge) ingår. En del av Sjödalsvägen (delar av kommunens fastigheter Tomtberga 3:25 och 3:39) ingår också i planområdet.

Klockarbacken 7 avgränsas av Sjödalsvägen i sydväst och Förrådsvägen i sydost. Norrut finns en koppling till ett högt beläget 15 000 kvm stort naturmarksområde (inom fastigheten Klockarbacken 10 i kommunala fastighetsbolaget Huges ägo). Sydost om Förrådsvägen ligger Storängens industriområde, som är tänkt att i framtiden omvandlas till kvarterstad med hög täthet för i huvudsak bostäder.



Planområdet inom streckad kontur. Gult är kvartersmark, blått E-område, grönt skogspark.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

RUFS 2010 - Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen 2010, regionplan för Stockholms län anger området som "regional stadsbygd med utbyggnadspotential".

Översiktsplan

I gällande *Översiktsplan 2000* antagen i december 2001 redovisas markanvändningen "bostäder med ett högt markutnyttjande".

Utställningsversionen av *Översiktsplan 2030* (vars utställning pågick från den 14 oktober till och med den 13 december 2013) redovisar marken som "primärt förtättnings- och utbyggnadsområde". I den strukturplan för Huddinge centrum som hör till ÖP 2030-förslaget en är planområdet angivet som "exploateringsområde".

Planförslaget bedöms vara förenligt med såväl gällande som förslag till ny översiktsplan.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är tidigare i huvudsak planlagt med *detaljplan för kv Klockarbacken mm*, lagakraftvunnen 1995 (0126K-12484). Gällande plan medger inom en del av Klockarbacken 7 handel och kontor i två våningar. Stora delar av fastigheten är avprickad som mark som inte får bebyggas, ett område är avsatt för parkeringsändamål och två områden skapar rättighet för allmänna underjordiska ledningar.

Inom aktuellt planområde, för vägområdet, gäller även *detaljplan för Paradisbacken* (0126K-10450, laga kraft 1981).

Genomförandetiden för gällande detaljplaner inom området har gått ut.

Söder om aktuellt planområde angränsar kvarteret Brandstegen, där en detaljplan för främst bostäder också är under framtagande, med *Fördjupning av översiktsplan för Storängen* (nedan kallad *FÖP Storängen*) som underlag.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Detaljplan för Klockarbacken 7 finns med i kommunens projektplan för samhällsbyggnadsprojekt.

Programsamråd skedde 18 juni – 15 sep 2010. Programmets inriktning var främst bostäder samt verksamheter i gatuplan, men även äldreboende och förskola, i en byggnad med en sammanhängande volym i tre våningar från

vilken två punkthus om ytterligare sju (således totalt tio) våningar utgick. Bruttoarean föreslogs vara cirka 10 800 kvm exklusive garage. Förskolans lokalisering utgick till följd av programsamrådet. Även äldreboendet har utgått.

Kommunstyrelsen beslutade 2012-08-27 att samhällsbyggnadsnämnden får i uppdrag att upprätta detaljplan för Klockarbacken 7. Eftersom planuppdrag gavs efter nya plan- och bygglagens (2010:900) ikraftträdande, sker planering enligt denna. I planuppdraget angavs:

”Inriktningen för kommunens nya översiktsplan är att bygga tätt och skapa nya bostäder i centralt belägna områden. Mot bakgrund av detta föreslår kommunstyrelsens förvaltning att det i det fortsatta planarbetet ska prövas möjligheten till en något högre exploateringsgrad inom Klockarbacken 7 än vad som anges i programmet.

Det är också viktigt att samordning sker av planeringen för Klockarbacken 7 och planeringen av det intilliggande kv Brandstegen både vad avser gestaltning, volym, funktion och för att utforma den viktiga entrén till Storängen och Förrådsvägen och så att Storängen på ett bra sätt knyts samman med Huddinge centrum. Det fortsatta planeringsarbetet ska också samordnas med det pågående programarbetet för Huddinge centrum. Exploatören förutsätts helt svara för kostnaderna för områdesspecifika allmänna anläggningar.”

Samråd har skett under tiden 16 maj – 19 juli 2013.

Granskning har skett under tiden 2 april – 23 april 2014.

Efter granskningen har detaljplanen ändrats marginellt med anledning av inkomna synpunkter. Planen tillåter nu 500 kvm BTA tekniska utrymmen för bostadsändamål i bottenvåningen istället för 400 kvm. Bestämmelsen om krav på överbyggnad av bilparkeringsplatser vid bostadshusfasad för att undvika störningar har förtydligats. Avtalsservitut för gångtrafik 0126IM-03/10755 ges inte längre stöd för att upphävas i denna plan, utan detta har bedömts rimligare att antingen lösa i kommande detaljplanearbete eller genom frivillig överenskommelse. Planbestämmelserna har också modifierats för den tänkta gångpassagen i befintligt läge planområdets östra kant. Syftet är fortfarande detsamma, att säkra att en gångpassage här kan kvarstå. Ett mindre u-område invid E-området har lagts till för att rymma underjordiska ledningar till den tänkta nätstationen, som ska kunna försörja både Klockarbacken 7 och bostadsbebyggelse i kvarteret Brandstegen.

Planförslaget har således inte ändrats väsentligt efter granskningen.

Planens förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), nedan förkortad MB.

Vid planering ska kommuner ansvara för att miljö kvalitetsnormer följs enligt 5 kap. 3 § MB. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Miljö kvalitetsnormer finns bl.a. för utomhusluft och omgivningsbuller.

Behovsbedömning

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en 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 berör inte riksintressen och medför ingen risk för överskridande av miljö kvalitetsnormer. Den medför heller inte risker för människors hälsa eller miljön.

Kvartersmarken är idag planlagd och till större delen bebyggd eller hårdgjord. Förslaget innebär en komplettering av ett befintligt bebyggelseområde i ett bra kollektivtrafikläge. Befintlig infrastruktur kan därmed utnyttjas mer effektivt. Planens betydelse för en hållbar utveckling är främst kopplad till ett effektivt nyttjande av tätortens markresurser. Hälsoaspekten beaktas genom att bullerutredningar gjorts som påverkat planförslagets och bebyggelsens utformning. Enligt kommunens trafikstrategi samt förslag till ny översiktsplan ska bostadsbyggandet främst koncentreras till områden där infrastrukturen (främst avseende närhet till spårtrafik) är utbyggd. Att bygga bostäder och verksamheter i detta centrala läge skapar förutsättningar för ett mer hållbart resande med högre andelar kollektivtrafik, gång- och cykeltrafik.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Med hänvisning till ovanstående och beskrivningen i kapitlet "Förutsättningar, förändringar och konsekvenser", bedöms ett genomförande av planen inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Upprättandet av planen behöver därför inte kompletteras med MKB enligt MB och PBL.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är till större delen bebyggd eller hårdgjord med asfalt. Cirka 20 % utgörs av anlagd gräsmatta med några få buskar och mindre träd. I norr finns en koppling till ett ca 15 000 kvm stort naturmarksområde.

Geologiska förhållanden

Området utgörs av sandig grusig och sandig lerig fyllning med en mäktighet av 0,5-1 m. Fyllningen underlagras av sand, lera eller torv (Miljöteknisk markundersökning, WSP, 2012-05-02).

Förorenad mark

Enligt uppgifter från länsstyrelsens MIFO-databas har det tidigare funnits bl.a. en kemtvätt på platsen. Verksamheten ska ha pågått mellan 1950-talet och 1980-talet. Enligt uppgift från en tidigare verksamhetsutövare som övertog kemtvätten 1976 var tvätten då belägen i markplan i mittersta delen av huset. Tvättmaskinen var inte ansluten till VA utan hade ett slutet system.

När det gäller kemtvättar är det framförallt lösningsmedel som förorenar mark och byggnader. Kännetecknande för klorerade lösningsmedel är deras densitet (de är tyngre än vatten) som gör att de tenderar att sjunka; de har låg viskositet och rör sig lätt i jord, relativt låg löslighet i vatten, hög flyktighet (de övergår lätt i gasfas) och de har hög persistens (är långlivade) i jord och grundvatten. På fastigheten finns planer på att bygga bl.a. garage under mark vilket kommer innebära sprängnings- och grävarbeten i marken. Ångor från eventuellt djupt liggande föroreningar kan då riskera ökar att tränga in i byggnaden. Föroreningar av den här typen klassas som cancerogena.

Under våren 2012 genomförde WSP en miljöteknisk markundersökning av Klockarbacken 7. Syftet med undersökningen var att kartlägga eventuella föroreningars förekomst och utbredning samt bedöma vilka eventuella risker detta kan medföra för människors hälsa och miljön då markanvändningen ändras till en mer känslig markanvändning d.v.s. bostäder.

Inga indikationer på föroreningar observerades vid fältarbetena/fältobservationerna.

I grundvattenproverna (två stycken) från fastigheten påvisades endast mycket låga halter klorerade kolväten i ett av proverna.

Generellt bedöms föroreningsnivån i jord som låg. Halten av metaller underskrider riktvärdet för KM i alla prover.

KM och MKM avser benämningarna Känslig markanvändning och Mindre känslig markanvändning enligt Naturvårdsverkets rapport 4638. Med KM avses massor lämpliga för ex. bostadsområden. Med MKM avses massor för ex. industriområden och täckning av deponier.

Utförd undersökning visar att det inte förekommer några omfattande markföroreningar inom fastigheten. Ytterligare undersökningar bedöms därför inte behöva genomföras.

Då det idag inte förekommer och inte heller i framtiden kan antas förekomma något grundvattenuttag i området, bedöms riskerna för människors hälsa eller miljön som minimala. Inte heller bedöms hälsorisker föreligga med avseende på inandning av förorenad luft.

Vid exploatering för bostäder bedöms därmed inte några saneringsåtgärder behöva utföras.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet avvattnas mot Trehörningen som ingår i Tyresåns vattensystem. Sjön Trehörningen har mycket höga halter fosfor enligt Naturvårdsverkets bedömningsgrunder. Vattenkvaliteten i sjön påverkar vattenförekomsterna nedströms, det vill säga Magelungen och Drevviken, vilka omfattas av miljökvalitetsnormer.

Trehörningen har tidigare tagit emot avloppsvatten från hushåll och verksamheter, men numera består det inkommande vattnet till största delen av dagvatten. Sedan avlastningen från avloppsvattnet har vattenkvaliteten förbättrats avsevärt, men fortfarande visar sjön flera symtom på övergödning i form av syrefria bottenförhållanden, fosforfrigörelse från bottarna, litet siktdjup och algbloomingar.

Det avrinnande vattnet passerar en reningsanläggning i Trehörningens västra del. Anläggningen är dock för liten i förhållande till de stora vattenflöden som den får ta emot. Enligt Tyresåns åtgärdsprogram prioriteras åtgärder genom bland annat fördröjning av dagvatten uppströms sjön för att minska dagvattenflödet och tillförseln av näringsämnen via dagvatten.

Miljökvalitetsnormer för vatten

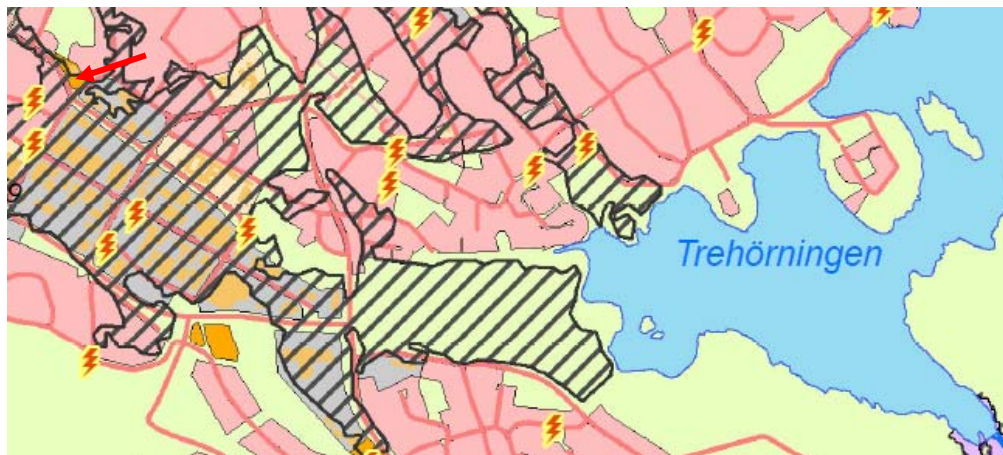
Magelungen, Drevviken och Norrån som ligger nedströms Trehörningen är sjöar och vattendrag som är så kallade vattenförekomster och omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Normerna innebär att sjöarna ska nå god ekologisk status år 2021. Sjöarnas nuvarande status är "måttlig" och får inte försämrats. För att uppnå "god ekologisk status" behöver näringshalterna i sjöarna mer än halveras inklusive i Trehörningen.

Magelungen och Drevviken har höga halter fosfor enligt Naturvårdsverkets bedömningsgrunder. Magelungen är mycket näringsrik som en följd av lång tids överbelastning. Detta visar sig i regelbundet återkommande algbloomningar. Syrebrist förekommer både sommar- och vintertid i de djupa bottenvattnen, vilket leder till frigörelse av fosfor från botten sedimenten.

Målsättningen är att planen inte ska bidra till ett ökat flöde av dagvatten till Trehörningen, se vidare under rubriken ”Dagvatten”.

Risk för höga vattenstånd

Då och då förekommer det att Sjödalsvägen blir översvämmad. Det sker i samband med ihållande regn och beror på att dagvattenledningen som försörjer Huddinge centrum och Storängens industriområde har för låg kapacitet att leda bort vattnet. Intensiv och långvarig nederbörd ökar i ett förändrat klimat. Ökad nederbörd leder till problem, framförallt i topografiska sänkor med hög faktor hårdgjorda ytor. Det finns flera topografiska sänkor i Huddinge kommun, vilka riskerar översvämmas i samband med intensiv och långvarig nederbörd, varav planområdet ligger inom en (Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys Huddinge, IVL 2012-04-17). Se bild nedan.



Topografiska sänkor (skrafferade/svartrandiga) i Sjödalen- Fullersta (Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys, IVL 2012-04-17). Klockarbacken markerad med röd pil, till vänster i bild.

Bebyggelse

Stadsbild/landskapsbild



Vy mot sydost: Huddinge centrum med 17-våningshuset ifrån 1960-talet i mitten. Bakom den centrumkärnan löper Sjödalsvägen mot Storängen och grönområdena kring Trehörningen.

Högre bebyggelse påverkar Huddinges stadsbild. I närområdet återfinns många av Huddinges högsta byggnader. Längs Sjödalsvägen finns flera byggnader på upp till cirka 10 våningar. Vid Sjödalsparkens västra kant finns ett hus med 17 våningar och på Domarvägen finns en byggnad i 12 våningar. Särskilt 17-våningshuset vid Sjödalsparken har dominerat Huddinges stadsbild sedan 60-talet.

Klockarbacken 7 angränsar till stadsutvecklingsområdet Storängen. Det är ett större sammanhållet område i kvartersstruktur som är tänkt att fungera som en stadsmässig, funktionsblandad utökning av Huddinge centrum, se även *FÖP Storängen*. Inom Storängen finns också platser lämpliga för högre bebyggelse, vilket även på större avstånd skulle binda samman Storängen visuellt med centrum. För att stärka och ge ett tydligt avstamp i utvecklingen av en nyare typ av stadsbebyggelse föreslås därför våningsantalet kunna öka i denna strategiskt viktiga punkt mellan Huddinge centrum och Storängen.

Den tätare stadens utbredning, från Huddinge centrum mot Storängen, kommer med planförslaget att bli avläsbara i den mer övergripande stadsbild. Den nya bebyggelsen kommer att utgöra ett nytt landmärke och bidra till en ökad orienterbarhet.



Vy från Sjödalsvägen västra del (vid Huddinge centrums kärna) österut mot föreslagen bebyggelse. Illustration: Sjögren arkitekter AB.

Planområdet ligger inom en dal som stäcker sig genom Huddinge i öst-västlig riktning. Landskapets påtaglighet har med en allt tätare bebyggelse under 1900-talet försvagats och blivit alltmer dolt. Den höjd och det skogsbryn som är avläsbara bakom befintlig bebyggelse inom planområdet kommer till viss del att döljas av den nya bebyggelsen. Upplevelsen av det naturliga landskapet behålls dock till stor del genom nivåanpassning av marken mot omgivande fastigheter samt med hjälp av siktlinjer mellan befintlig och föreslagen bebyggelse.

Kulturhistoriska miljöer

Programområdet ligger inom ett område avgränsat i *Huddinge, reviderad kulturmiljöinventering* (Stockholms läns museum rapport 2003:20 i samarbete med Huddinge kommun) med samlingsnamnet Kommunalvägen.

Närmaste byggnader av utpekat kulturhistoriskt värde är de äldre flerbostadshusen i tre våningar öster om planområdet vid Edsvägen. Dessa är några utav kommunens äldsta flerfamiljshus och håller sig relativt låga och småskaliga samt lågmälda i sitt uttryck (komposition och färgsättning). Det kulturhistoriska värdet ligger inte i den befintliga byggnaden i sig utan i en större sammanhållen miljö som visar den historiska utvecklingen av centralorten.



Vy från skogspartiet norr om planområdet mot söder (bebyggelsen i bakgrunden antagna byggnadsvolymer som tillkommer i Kv. Brandstegen). Illustration: Sjögren arkitekter AB.

En skalförskjutning mellan denna lågmälda trevåningsbebyggelse och den högre nya bebyggelsen kommer att uppstå i och med planen. För att hantera skalförskjutningen hålls så stora respektavstånd som möjligt. För att möta kulturmiljön längs Edsvägen placeras högre byggnadsdelar så nära Sjödalsvägen som det är möjligt och mötet med befintliga gårdar får en omsorgsfull och naturlig gestaltning avseende nivåer och landskap.

Planområdet omges av flertalet olika byggnadstypologier och planstrukturer från olika skeden och en anpassning till samtliga byggnadstyper kan inte uppnås. Det norra punkthuset ansluter närmast till de omkring tio våningar höga punkthusen längs Sjödalsvägen, medan det södra markerar en viktig entréplats mellan Huddinge centrum och Storängen, varifrån avstamp kan ske mot en ny stadsutveckling. Byggnadens horisontella volym med dess lokaler för centrumändamål i gatuplanet markerar både en historisk fortsättning på Sjödalsvägens södra sida in mot centrum och en önskvärd framtida utveckling mot funktionsblandad, levande kvartersstad inom Storängen.



*Föreslagen bebyggelse på Klockarbacken 7 sedd från Förrådsvägen mot nordväst.
Illustration: Sjögren arkitekter AB.*

Bostäder, övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag en tegelbyggnad med användningen kontor och handel. I anslutning till byggnaden finns parkeringsytor.

Närområdet är bebyggt enligt modernismens stadsbyggnadsprinciper, med punkthus och lamellhus i relativt fri och gles placering, orienterade efter naturliga och/eller skapade landskapsrum samt gynnsamma väderstreck snarare än efter gaturummet. Västerut, längs Sjödalsvägens södra sida, är gaturummet bitvis tydligare definierat med huskroppar med inslag av verksamheter längs gatan. Sjödalsvägen mynnar ut i Huddinge centrum, ett område med stora inslag av handel och service kring kvarterstorgbildningar och gågator delvis utformade som smala, labyrintiska gränder.

Angränsande planområdet mot sydost fortsätter Sjödalsvägen in i Storängens industriområde, med ett plan- och gatumönster i rutnät. FÖP Storängen har en inriktning med en tät bebyggelsestruktur. Klockarbacken 7 ligger i övergången mellan det modernistiska planmönstret och den kommande täta rutnätsstaden i Storängen.

Direkt angränsande till programområdet, österut och norrut, ligger flerbostadshus i form av lamellhus och punkthus i tre till fyra våningar. I

nordväst och sydväst längs Sjödalsvägen ligger punkthus i åtta till nio våningar. I norr finns en koppling till ett naturmarksområde.

I enlighet med arbetet med FÖP Storängen kommer området sydost om Förrådsvägen på sikt att omvandlas till blandstad med i huvudsak bostäder i cirka fem våningar med anpassning till omgivande bebyggelse och miljö.

Planområdet omges av flertalet olika byggnadstypologier och planstrukturer från olika skeden och en anpassning till samtliga byggnadstyper kan inte uppnås. Det föreslagna norra punkthuset ansluter närmast till de omkring tio våningar höga punkthusen längs Sjödalsvägen, medan det södra markerar en viktig entréplats mellan Huddinge centrum och Storängen, varifrån avstamp kan ske mot en ny stadsutveckling. Byggnadens horisontella volym med dess lokaler för centrumändamål i gatuplanet är både en fortsättning på Sjödalsvägens södra sida in mot centrum och en önskvärd framtida utveckling mot funktionsblandad, levande kvarterstad inom Storängen.

Föreslagen bebyggelse bildar i elevation en U-form med 1 – 3 våningar mellan två punkthus om totalt 10 + 1 (indragen takvåning) i norr respektive 16 + 1 i söder. Bruttoarean ovan bottenvåningens högst 1400 kvm regleras till högst 11 000 kvm, vilket förväntas kunna ge ett tillskott på 128 nya bostäder.

Tillgänglighet till bostadshus respektive natur

Bebyggelsens och markens tillgänglighet i befintlig miljö är relativt god, då området är plant och ligger i direkt anslutning till gator. Efter planens genomförande och vid färdigställd bebyggelse ska tillgänglighetskraven uppfyllas. Tillgängligheten inuti husen i planområdet kommer att förbättras med den nya bebyggelsen jämfört med nuvarande bebyggelse.

Mot Klockarbacken 10, nordost om planområdet, möjliggör planens del av en tänkt framtida skogspark rätt till allmän gångtrafik från Sjödalsvägen. Naturområdet inom Klockarbacken 10 är redan idag allemansrättsligt tillgängligt och välanvänt för rekreation och i Huddinge centrum-programmet delvis utpekad som parkområde med bibehållen skogskaraktär. Full tillgänglighet i termer av lutning (1 på 20 eller 5 %) bedöms dock vara omöjligt att åstadkomma upp till skogskullen (eller till Klockarbacken 12) på grund av de naturligt kraftiga lutningarna, men tillgängligheten från Sjödalsvägen kommer inte att minska p.g.a. planens genomförande, utan istället förbättras/minskas lutningen något. I kommande planarbete för Klockarbacken 10 kommer vidare att studeras hur denna möjliga entré upp till bergsknallen kan utformas på bästa möjliga sätt för att erbjuda en gångväg, eventuellt med trappsteg, utan att behöva fälla stora tallar eller på annat sätt förstöra den vackra skogskaraktär som området har idag.

Arbetsplatser

På fastigheten Klockarbacken 7 finns pågående verksamheter. Befintlig byggnad inrymmer en matvarubutik, tandläkare och kontorslokaler.

Storängens industriområde innehåller en stor mängd arbetsplatser inom lättare och tyngre industri. Här finns bl.a. lackeringsfirmor, kemikalie- och ytbehandlingsföretag, bilservice, kommunal service, bageri och tillverkningsindustri, men även ungdomslokal och träningslokal.

I maj 2009 fanns det 168 företag som hade sin besöksadress eller var registrerade inom Storängen. Det totala antalet anställda inom Storängen ligger ungefär mellan 900 och 1 900, varav cirka 300 är kommunanställda. I Huddinge centrum, som är arbetsplats för ca 300 personer, finns ett 80-tal verksamheter såsom affärer, banker och restauranger.



Föreslagen bebyggelse (gavel, södra punkthuset i förgrunden) på Klockarbacken 7 sedd från Förrådsvägen mot nordväst. Illustration: Sjögren arkitekter AB.

Planen ger möjlighet till lokalyta för verksamheter. Det innebär att vissa befintliga verksamheter kan ligga kvar och att nya kan tillkomma. Antalet arbetstillfällen bedöms därför ha goda förutsättningar att totalt sett bibehållas.

Gestaltning

Föreslagen bebyggelse tar större delen av fastigheten i anspråk. Bebyggelsen i förslaget har en tätare struktur än befintliga byggnader i omgivningen.

Balkonger mot Sjödalsvägen ska utformas sammanhängande längs fasad. Den inglasning som krävs för att uppfylla bullerriktvärdena kan då, tillsammans med balkongräckena, användas som ett integrerat gestaltningselement – att likna vid en påhängd fasad med varierande öppenhet/slutenhet utanpå den egentliga fasaden. Bebyggelsen får därmed ett såväl stringent som varierande uttryck. Gestaltningen av ”balkongfasaden” längs Sjödalsvägen preciseras med bestämmelser i plankartan för att garantera en konsekvent utformning.



Föreslagen bebyggelse (gavel, norra punkthuset i förgrunden) på Klockarbacken 7 sedd från Sjödalsvägen mot sydost. Illustration: Sjögren arkitekter AB.

Planstruktur och gaturum

Planstrukturen ansluter till bebyggelsestrukturen längs Sjödalsvägens södra sida in mot centrum och eftersträvar att skapa en mjuk övergång till den mer fritt orienterade bebyggelsen i norr. Utformning av mötet med befintliga gårdsytor ska vara omsorgsfull. Detta är extra viktigt i och med de

skalförskjutningar som uppstår och planområdets anslutning till befintlig bebyggelse som delvis utpekats ingå i en större kulturmiljö.

Tillkommande bebyggelse utformas mot söder och väster med tydlig markering av gaturummet, kvartersstrukturen och för att knyta an till utvecklingen i Storängen. Bebyggelsen kan därmed stärka det rumsliga sammanhanget, främst mot Sjödalsvägen.

Byggnaden placeras så att den har ett nära förhållande till gata. Entréer kan riktas mot gata och gavlar och byggnadernas bottenvåningar utformas med ett öppet uttryck med en stor andel fönster och för att rymma lokaler. Genom en funktionsblandad och öppen byggnad kan förutsättningar för en livfull och trygg stadsdel under en stor del av dygnet skapas. Detta är också i linje med de gestaltungsprinciper som ställts upp i FÖP Storängen.

Påverkan på omkringliggande bebyggelse

Den nya bebyggelsen kommer under delar av dygnet att skugga den befintliga. Punkthuset nordväst om planområdet kommer att skuggas under förmiddagar, medan möjligheterna minskar till direkt solljus på eftermiddagar och kvällar för bebyggelsen nordost om planområdet. Den fria sikten kommer att minska och insyn från grannar öka för kringliggande bostadsbebyggelse.

Tillgång till sol påverkar möjligheten att utnyttja uteplatser och balkonger. Idag finns inga kvantifierande riktlinjer för minsta antal soltimmar för vistelseytor vid bostäder, såsom tidigare angivits i olika byggnormer. En solstudie visar hur skuggorna rör sig timme för timme mellan kl. 9 till 17 (sommartid kl. 10 – 18) vid olika tidpunkter på året. Se bilaga 1. Bortfallet av solljus och utblickar för omgivande bebyggelse bedöms inte innebära någon betydande olägenhet.

Platsbildningar och entrétorg

Med föreslagen bebyggelse ges möjlighet för platsbildning mot korsningen Sjödalsvägen/Förrådsvägen. Platsbildningar bidrar till att skapa intressanta stadsrum som kan aktiveras på olika sätt och skapar en rytm längs Sjödalsvägen, vilket stärker stadsmiljön och göra den mer sammanhängande.

Korsningen inom planområdet kan ses som en del av ett större entrétorg med särskilda krav på formgivning i mötet mellan Klockarbacken 7 och Storängen. Platsen utformas med ett kvarterstorg, med t.ex. en uteservering för ett café, närmast det södra punkthuset, och en mindre triangulär allmän plats med bänkar och grönska invid trottoarhörnet. Platsbildningarna bidrar till ökad orienterbarhet och en attraktiv gestaltning.

Offentlig service

Klockarbacken 7 ligger nära Huddinge centrum som innehåller mycket av Huddinges offentliga service. I det närbelägna Huddinge centrum finns vårdcentral, försäkringskassa, kommunal förvaltning, huvudbibliotek, kyrka, närpolisstation, pendeltågsstation och flertalet busslinjer. I närområdet finns idag fyra förskolor: Albatrossen, Äpplet, Falken och Falkboet, två grundskolor: Hörningsnässkolan och Ängsnässkolan, samt Sjödalsgymnasiet. Redan i dag är efterfrågetrycket på förskole- och grundskoleplatser i området stort och behovet kommer att öka de närmaste åren.

Utrymme för förskola inom planområdet kommer inte att kunna ordnas. Inom området för FÖP Storängen och inom programområdet för Huddinge centrum planeras dock för nya lägen för förskolor.

Kommersiell service

Centrum har ett stort utbud av restauranger, detaljhandel, sällanköps- och dagligvaror. Däribland finns två större matvarubutiker, flera klädbutiker, konditorier och torghandel. Inom planområdet finns idag en matvarubutik. Med föreslagen exploatering kommer verksamheter i direkt anslutning till gata. Behovet av kommersiell service förväntas därmed kunna upprätthållas.



Vy från korsningen Sjödalsvägen/Förrådsvägen mot nordost. Bottenvåning planeras innehålla verksamheter. Illustration Sjögren arkitekter AB.

Lek och rekreation

Byggnadskvarteret angränsar i nordost till ett cirka 15 000 kvm stort, kuperat naturområde planlagt (i plan för Kv Klockarbacken mm, 0126K-12484) för bostadsanvändning men med egenskapsbestämmelsen natur. Bestämmelsen reglerar grönytan som naturmark som bevaras för detta ändamål.

Inom ramen för FÖP Storängen planeras för ett grönare stråk längs Södalsvägen. Sträckan ingår i ett grönstråk från centrum i väster till Trehörningen i öster. Centralt i Storängen avsätts även mark för park.

Cirka 150 m nordväst om planområdet ligger Södalsparken, Huddinges stadspark. Här finns möjlighet till en rad aktiviteter som boulespel, lekplats, det finns en scen och gräsytor för picknick. Omkring 1 km sydost om planområdet finns ett rekreationsområde vid sjön Trehörningen, där stigar löper längs stranden. 600 m söder om planområdet ligger Sörskogen som består av kuperad terräng. Sörskogen, med en variationsrik natur och fina utsiktsplatser, är lättillgängligt med många välanvända stigar, bl.a. ett elljusspår. Detta område hyser en stor biologisk mångfald, och leder vidare till två större naturreservat som erbjuder ännu fler möjligheter till rekreation.

Den lägsta delen av bebyggelsen förses med ett tak med olika typer av rekreationsmöjligheter (se separat illustration). Sammantaget bedöms möjligheterna för lek och rekreation för de nya bostäderna vara goda.

Gator och trafik

Gatustruktur

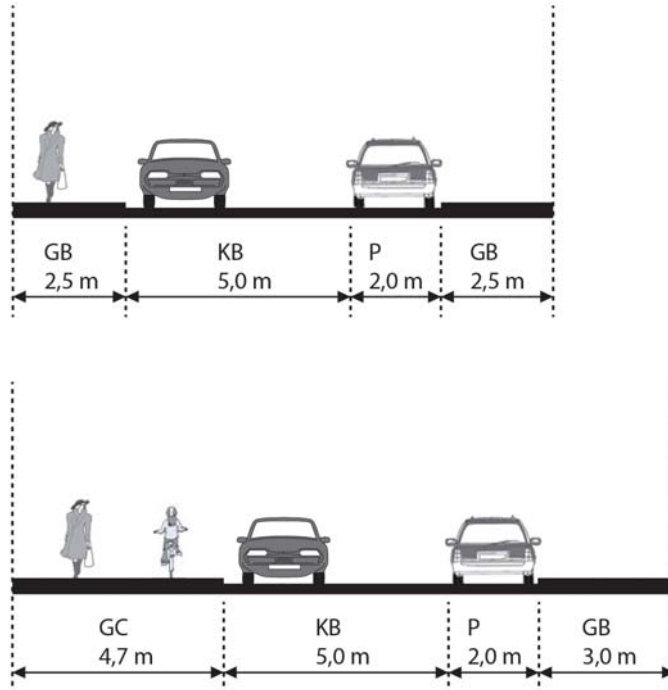
Planområdet nås från Södalsvägen och Förrådsvägen. Förrådsvägen ansluter till Storängsleden som leder till bl.a. Huddingevägen. För att öka framkomligheten att ta sig ut på Storängsleden kommer denna korsning att byggas om till cirkulationsplats när kommunen tar över Storängsleden i samband med Södertörnsledens/Tvärförbindelse Södertörns öppnande.

Samtliga omkringliggande kommunala gator d.v.s. Södalsvägen och Förrådsvägen kommer att byggas om i samband med genomförandet av detta och angränsande projekt. I detta projekt ingår Södalsvägen på sträckan från Förrådsvägen i riktning mot Södalsbacken.

Korsningen Södalsvägen och Förrådsvägen byggs om och integreras i det nya torget som ska fungera som entré till Storängen. I korsningen kommer biltrafiken att få anpassa sig till de oskyddade trafikanternas villkor och platsen kommer att utformas enligt principen ”shared space”.

Förrådsvägen och Södalsvägen blir, där de angränsar till kvarteret, lokalgator med en hastighet på 30 km/h.

Följande gatusektioner föreslås för gatorna som angränsar till kvarteret.



Förrådsvägen (överst) och Sjödalsvägen (nederst) – gatusektioner kring planområdet

Gång- och cykeltrafik

Sjödalsvägen kommer på nordöstra sidan förses med separat gc-bana och på den sydvästra sidan separat gångbana. Övriga omgivande gator får separata gångbanor. Säkra passager kommer att anordnas för passage över gatorna.

Kollektivtrafik

Huddinge station med pendeltåg mellan Södertälje och Märsta via Stockholms central och ett antal busslinjer ligger inom 600 m gångavstånd. Enligt RIPLAN (Riktlinjer för planering av kollektivtrafik i Stockholms län) är riktvärdena för rimligt avstånd till kollektivtrafik för områden med flerbostadshus (fler än 3 våningar) 400 m verkligt avstånd. Dock kan för stomtrafik och stationer tillämpas längre acceptabelt gångavstånd. Idag och även i en framtid kommer Storängen att trafikeras av en eller flera busslinjer med anslutning till Huddinge station och avståndet till närmaste hållplats blir då betydligt kortare än 400 m. Ett hållplatsläge planeras på Centralvägen i anslutning till kvarteret Brandstegen.

Parkering

Närheten till Huddinge centrum och kollektivtrafik gör att kommunens gällande planeringsparkeringsnorm kan reduceras. Norm att tillämpa i denna plan är därför:

Flerbostadshus (bostadsändamål):

Planeringsnorm 7+1 p-platser / 1000 kvm BTA Boende + besökande.

Verksamheter för centrumändamål:

Planeringsnorm totalt 10 p-platser / 1000 kvm BTA anställda och besökande

För verksamheter för centrumändamål med ett större parkeringsbehov, såsom en större matvarubutik (större än 300 kvm BTA), är planeringsnormen dock totalt 20 p-platser / 1000 kvm BTA för anställda och besökande.

På omkringliggande gator kommer det att anordnas allmän parkering på ena sidan av gatan. Dessa gatuparkeringar, inom planområdet, kan inräknas i planområdets p-norm för besökande till bostäder och/eller verksamheter.

All boendeparkering ska anordnas på kvartersmark, förutom ovan nämnda gatuparkering som kan inräknas i planområdets p-norm för besökande.

Inom planområdet ska följande cykelparkeringsnorm tillämpas: 25 cpl/1000 kvm BTA. Cykelparkering ska anordnas på kvartersmark.

Störningar och risker

Trafikbuller

I planeringen för Klockarbacken 7 är målsättningen att de riktvärden som riksdagen fastställt för trafikbuller i samband med infrastrukturpropositionen 1996/97:53 ska gälla. Det betyder att:

Vid planering av nya bostäder gäller som huvudregel att följande krav bör uppfyllas genom bebyggelsens placering och utformning samt med hjälp av skyddsåtgärder som bullervallar, trafikomläggningar, tyst asfalt m.m.

- Planen bör säkerställa att den slutliga bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets Byggregler uppfylls
- Planen bör säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller
- Planen bör säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls.

Riktvärden

30 dBA ekvivalentnivå inomhus
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Trafikbullersituationen har utretts i en separat bullerutredning i samband med framtagandet av planförslaget.

Bullerutredningen visar att planen, i enlighet med liggande förslag, med en väl anpassad byggnadsutformning (tätt balkongräcke, max 75 % tät inglasning samt absorbenter i balkongtak) och tillgång till uteplats kan byggas ut med bostäder som har hög ljudkvalitet, d.v.s. att huvudregeln om 55 dBA ekvivalent ljudnivå uppnås vid fasad utmed Sjödalsvägen (Bullerberäkning för detaljplan, rapport ref nr 13084-1, ACAD, Klockarbacken 7, Huddinge 2013-03-20).

Utredningens beräkning baseras på en kombination av trafikflöden för 2015 och 2020/2030 för att motsvara det högsta trafikbullret mot samtliga våningar. Beräkningen baserar sig också på uppgifter att stora delar av den tunga trafiken kommer att ledas om till andra gator inom Storängen vilket gör att Sjödalsvägen och Förrådsvägen avlastas. Efter trafikomläggningen beräknas den tunga trafiken på Sjödalsvägen uppgå till cirka 4 % mot tidigare 12 %.

Planen reglerar buller med följande bestämmelse:

Byggnaderna och lägenheterna, inklusive bullerskydd, ska utformas så att alla boningsrum får högst 55 dBA ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) vid fasad, samt att gemensam uteplats anordnas i anslutning till bostäderna med högst 55 dBA ekvivalent trafikbullernivå och högst 70 dBA maximal ljudnivå (frifältsvärde).

Industribuller, lukt och risk

En miljöutredning har genomförts (Tyréns, oktober 2010) som gäller hur samlokalisering av bostäder och verksamheter inom Storängen inklusive Klockarbacken kan ske. En komplettering av utredningen gjordes 2012, daterad 25 september. Utredningen baserar sig på Boverkets allmänna råd (1995:5) med generella skyddsavstånd för respektive verksamhet. Med utgångspunkt från Boverkets rekommenderade skyddsavstånd för verksamheter har platsbesök, intervjuer, faktainsamling och utarbetande av riskanalyser för vissa verksamheter i Storängen genomförts. Platsspecifika skyddsavstånd till bostäder har tagits fram för respektive verksamhet som studerats.

Utredningen visade att två verksamhetsutövare påverkar en planerad bebyggelse negativt, varav en, Sjödalen Billackering, fortfarande hyr lokal och bedriver verksamhet som behöver flyttas eller göra väsentliga åtgärder om bostäder på Klockarbacken 7 inte ska få problem avseende risk för miljö, hälsa och säkerhet m.h.t. lukt. Denna lackeringsverksamhet kommer dock att vara avslutad innan inflyttning kan ske i Klockarbacken 7. Planering för främst bostadsändamål pågår i kvarteret Brandstegen. Billackeringen ligger sydöst om Klockarbacken i kvarteret Brandstegen, utmed Sjödalsvägen. Avståndet från Klockarbacken 7:s fastighetsgräns till befintlig byggnad (nr. 2 i figuren nedan) är cirka 40 m. (Byggnaden markerad som nr. 5 i figuren nedan har sedan utredningen gjordes brunnit ned).



Karta över ovan nämnda närliggande verksamheter (nr 2 och 5), där den gula fyrkanten som omfattar hela planområdet indikerar risk för lukt och den lila fyrkanten som omfattar sydöstra delen av Klockarbacken 7 indikerar verksamhetsbuller. Illustration: Tyréns.

Den störande verksamheten i kvarteret Brandstegen kommer inte att finnas kvar här i framtiden. Planering för nya bostadskvarter pågår i kvarteret, där nästa skede är granskning. Billackeringens verksamhet kommer att vara avslutad innan inflyttning kan ske i Klockarbacken 7.

Farligt gods

Programområdet ligger cirka 350 meter från Storängsleden som utgör primär transportväg för farligt gods. Enligt Länsstyrelsen ska risksituationen bedömas inom 150 meter från transportled för farligt gods. Riskbedömning utifrån godstransporter bedöms därmed inte nödvändig.

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen förutom att det under byggnadsskedet kan tillkomma risk för buller, damning med mera, sådana företeelser som har med exploateringen att göra. Dessa störningar är av mer övergående karaktär och är tidsbegränsade. Det är viktigt att det inför exploateringen görs en plan för hur eventuella olägenheter så långt möjligt begränsas.

Teknisk försörjning

Inom området finns VA-, el-, tele- och fjärrvärmenät. Respektive ledningsägare ansvarar för utbyggnaden av systemen. Kostnaderna finansieras av taxor och anslutningsavgifter.

Dagvatten

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

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

Huddinge kommuns dagvattenstrategi

Grundprinciperna för god dagvattenhantering är att dagvatten i möjligaste mån bör omhändertas på den egna fastigheten genom att i första hand infiltreras, i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna nätet. I anslutning till parkerings- och trafikytor bör till exempel slam- och oljeavskiljare anläggas i syfte att minska föroreningsgraden i dagvattnet som i det här fallet avrinner till sjön Trehörningen. Garage under hus bör anläggas utan avlopp för att förhindra att föroreningar ”spolas” ut med snö- och regnvatten från bilarna.

Gröna tak och andra gröna ytor är effektiva tekniska lösningar för att fördröja dagvatten och därmed avlasta Trehörningen från ytterligare belastning av eventuella föroreningar och näringsämnen som annars riskerar att spolas med regn- och smältvatten. Se exempelbilder nedan.



Ovan t.v. Rännदार som också fungerar som lekplats. Ovan t.h. Exempel på "gröna tak" i Stockholm. Nedan t.v. Vattenutkastare ut i plantering. Nedan t.h. Genomsläppligt material. Bilder: Sweco.

Dagvattenutredning

Utredningen, genomförd av LandArk (20131216), visar att tomten idag släpper ut ca 60 l/s från de olika ytorna. Utan fördröjande åtgärder skulle tomten släppa ifrån sig 73.5 l/s efter exploatering. Efter planerad exploatering med fördröjande åtgärder kommer tomten släppa ifrån sig 45 l/s. Beräkningen baseras på ett 10-årsregn med 10 min varaktighet samt klimatfaktor 1,15.

Enligt utredningen behöver 19 m³ fördröjningsvolym skapas för att fördröja mängden vatten och det kommer att ske via sedumtak, grön bjälklagsgård och underjordiska magasin. Genom dessa åtgärder fås ett trögare och mer effektivt dagvattensystem som hjälper till att kapa flödestopparna till ledningssystemet samt släppa ut 15 liter per sekund mindre dagvatten än vad tomten gör idag räknat på ett 10-årsregn.

Typ av åtgärder	Fördröjande volym
Sedumtak	4.7 m ³
Grön bjälklagsgård	1.7 m ³
Flöde att fördröja i magasin	12.6 m ³
Totalt	19 m³

Förorenat ytvatten från parkeringsplatser kommer genomgå olje- och slamavskiljning vilket kommer minska slam- och föroreningshalten från planområdet.

Huddinge centrum

Parallellt med detaljplanarbetet för Klockarbacken 7 har program för Huddinge C tagits fram. I samband med det utreds hur man ska kunna skapa en öppen dagvattenlösning i Sjödalsparken samt längs Sjödalsvägen. Syftet är att åter synliggöra Fullerstaån i dess sträckning från Kyrkdammen ned till Trehörningen där det är möjligt. Utredningen förespråkar både större och mindre åtgärder. Inom de mest centrala delarna och inom Klockarbacken 7 förordas småskaliga lösningar som t.ex. gröna tak eller regnträdgård.



Ovan till vänster och höger: Dagvattenrännor (foto: Carina Lindberg). Nedan t.v. Genomsläppligt markmaterial (foto: Nicklas Johansson.) Nedan t.h. Regnträdgård (foto: Sweco).

Energiförsörjning

I närheten av planområdet finns både 20 kV högspänningsledningar och 0,4 kV lågspänningsledningar. Alla ledningar är markförlagda.

Klimatskal och installationer planeras för att klara krav i Miljöbyggnad klass ”silver”, detta innebär en högsta tillåtna energianvändning motsvarande 75 % av BBR-kravet, vilket ger 67,5 kWh/kvm och år för bostäder respektive 60 kWh/kvm och år för lokaler.

Bostäder och lokaler planeras få fjärrvärme, där värmen tillförs med radiatorer alt cirkulationsluftvärmare i lokaler. Bostäder planeras få luftvärme, där övertempererad tilluft tillförs via eftervärmningsbatteri i respektive lägenhets tilluftskanal. Ventilationssystem planeras få värmeåtervinning typ FTX med temperaturverkningsgrad > 80 %.

Avfallshantering

Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan.

Räddningstjänst

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

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande enligt PBL (2010:900). Planen har föregåtts av ett program.

Tidplan

Plansamråd	16 maj – 19 juli 2013
Granskning	2 april – 23 april 2014
Godkännande (SBN)	12 juni 2014
Antagande (KF)	tidigast 8 september 2014

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och börjar det datum planen vinner laga kraft. När genomförandetiden börjat, kan bygglov enligt planen lämnas.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter, som uppkommit genom planen, hindrar detta. Planen fortsätter att gälla 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- och dagvattenledningar på allmän platsmark och Huddinge kommun ansvarar för dagvattenbrunnar och serviceledningar från brunnarna till Stockholm Vattens huvudledningar på allmän plats med kommunalt huvudmannaskap.

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

Avtal

Kommunfullmäktige godkände 10 september 2012 ramavtal mellan kommunen och exploitören för Klockarbacken 7. I samband med att den nya detaljplanen antas ska exploateringsavtal godkännas mellan kommunen och exploitören, som närmare reglerar kostnads- och genomförandeansvar m.m.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga åtgärder är t ex avstyckning (bilda ny fastighet), marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut mm. Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsbildning

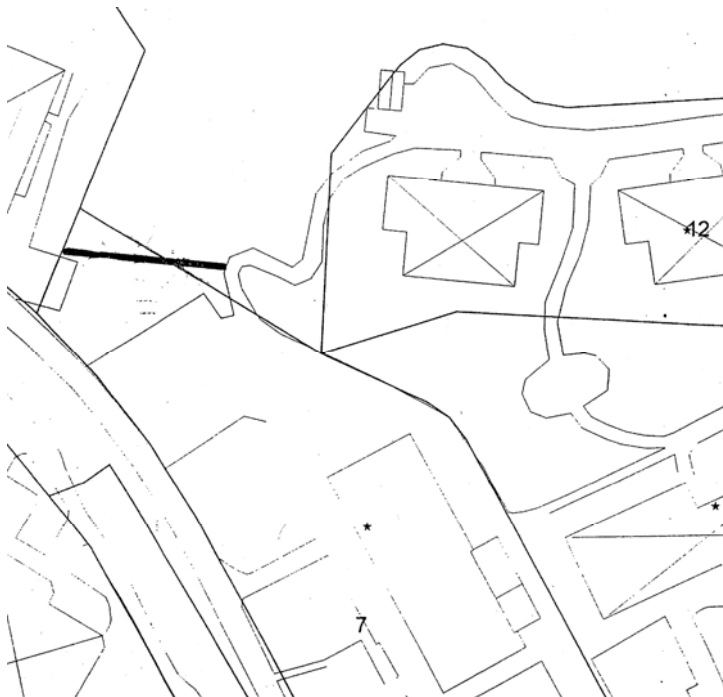
För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen, vilket innebär att fastighetsbildning kommer att behöva ske mellan å ena sidan kvartersmarken i planen och å andra sidan lokalgata, skogspark och E-område. För genomförandet av arkitektförslagets parkeringsanläggning under mark kommer det även att krävas att mindre delar av fastigheterna Klockarbacken 10 och Klockarbacken 6 tillförs till Klockarbacken 7.

Servitut

För att trygga fortsatt gångtrafik mellan Förrådsvägen och runt det närmaste huset inom Klockarbacken 6, över Klockarbacken 7:s sydöstra sida, skulle efter planen vunnit laga kraft om fastighetsägarna så överenskommer ett avtalsservitut kunna ansökas om och bildas. Lämpligen bildas då servitut efter det att den planerade garagedriften byggts. Längs planområdets östra sida regleras genom punktprickad mark och ej parkering en fortsatt möjlighet till gångstig till Klockarbacken 6, så att rörelsemönstret för gående kan behållas i denna del.

Ett servitut för gångtrafik (0126IM-03/10755) över den norra delen av Klockarbacken 7, (se bild nedan) skulle om alla berörda parter är överens kunna upphävas, eftersom det saknar funktion efter planen vunnit laga kraft, åtminstone inom berörd del av planområdet som planeras vara allmän plats med en gångstig ned mot Sjödalsvägen. Servitutet utgörs idag av en upptrampad stig som leder ut till Brf Laxen 1:s fastighet och bygger på tidigare äganderättsförhållanden (då Hüge ägde Laxen 1).

En ny sträckning på gångstigen, inom planområdet inom allmän plats, som leder ned mot Sjödalsvägen kommer att ersätta den tillgänglighet som detta servitut var tänkt att trygga (se separat illustration).



Bilaga till servitut som med tjock linje visar ett område som enligt servitutet ska hållas fritt från träd, buskar och anläggningar.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Inom detaljplanen ansvarar kommunen för om/tillbyggnad av Sjödalsvägen. Finansiering av kostnaden för utbyggnad av gata regleras i kommande exploateringsavtal.

Kostnader för fastighetsägarna

Detaljplanen innebär ofta en ökning av värdet på fastigheten. Fastighetsägare kan få en intäkt vid till exempel försäljning av nybildad fastighet eller del av fastighet. Samtidigt kan detaljplanen innebära avgifter och kostnader för bl.a.

- Vatten och avlopp
- Gator
- Markförvärv
- Bygglöv och/eller bygganmälan
- Planavgift
- Fastighetsbildning
- El, tele och uppvärmning

Se nedan för närmare beskrivning.

Vatten och avlopp

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

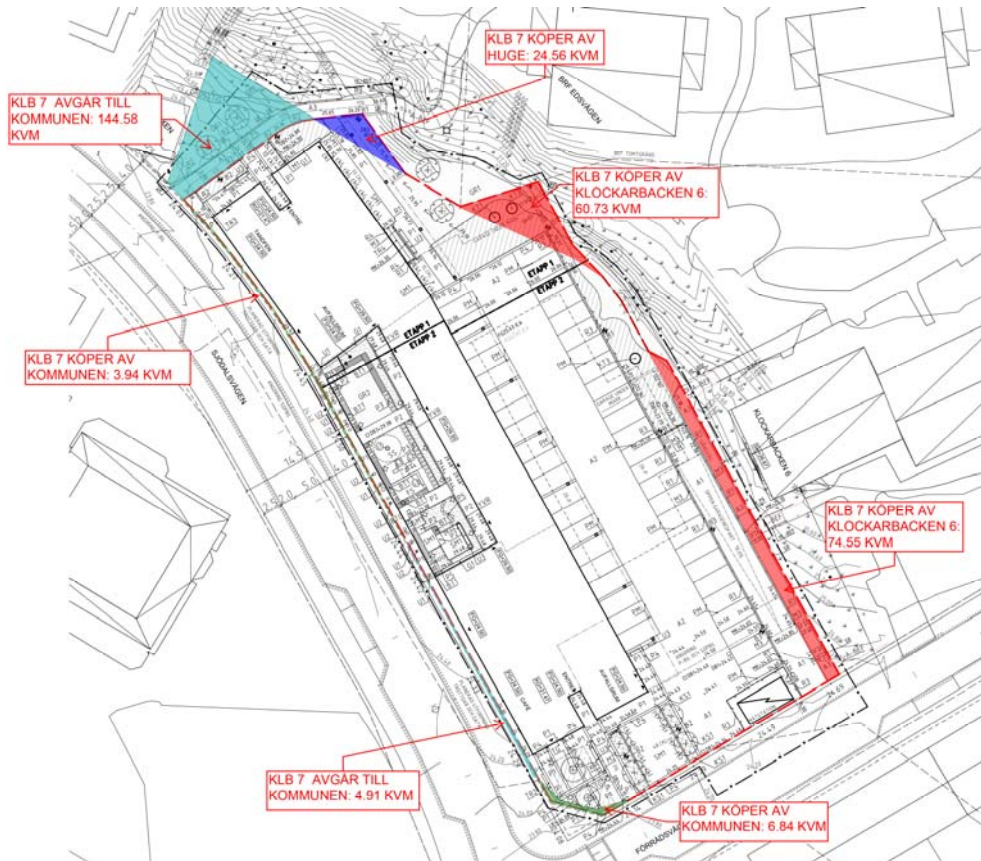
Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Normalt debiterar dock Stockholm Vatten AB anläggningsavgiften efter uppmaning om anslutning av fastighetsägaren eller av kommunens miljökontor.

Marköverföringar

Planerade ändringar av fastighetsgränser inom kvartersmark innebär att mindre markområden överförs till Klockarbacken 7 från Klockarbacken 6 och 10 (för att rymma parkeringsgarage enligt arkitektförslaget), samt från kommunens angränsande vägfastigheter. Mark ska också överföras från Klockarbacken 7 till kommunen. Dels skogsparksområdet för att möjliggöra en framtida entré till den i programmet för Huddinge centrum utpekade

skogsparken. Dels ett tiotal kvadratmeter för att erhålla ett ändamålsenligt vägområde med gc-bana längs kvartersmarken.

I bilden nedan redovisas de marköverföringar som blir konsekvenser av planen och arkitektförslaget.



Marköverföringar till följd av detaljplanen och arkitektförslaget. Illustration: LandArk

Gatukostnader

Ersättning för gatukostnader ska ingå i exploateringsavtal.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

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

Bygglovavgift

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

Planavgift

Kostnaderna framtagandet av denna detaljplan bekostas av exploatören genom ett plankostnadsavtal som tecknats med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, varför ingen planavgift ska utgå.

Fastighetsbildning

Köpare av mark bekostar i normalfallet fastighetsbildningen för markregleringen. Fastighetsägare betalar i normalfallet för att bilda fastighet eller gemensamhetsanläggning. Bildande av eventuell ledningsrätt bekostas i normalfallet av ledningsägaren. Kommunen bekostar fastighetsbildning vid inlösning av allmänplatsmark.

El och tele m.m.

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät:

- El, kontakta Vattenfall Eldistribution AB
- Tele, kontakta Telia Sonera AB
- Fjärrvärme, kontakta Södertörns Fjärrvärme AB

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Nedanstående utredningar har gjorts:

- Bullerutredning
- Miljöteknisk markundersökning
- Miljö- och riskbedömning avseende industriområdets påverkan
- Dagvattenutredning
- Flyghinderanalys
- Solstudie

Administrativa frågor

Miljö- och samhällsbyggnadsnämndens projektgrupp för denna detaljplan bestod vid granskningshandlingarnas färdigställande av:

Lotta Berggren, gatu- och trafikavdelningen
Charlotte Blomnell, (konsult) mark- och exploateringsavdelningen (MEX)
Carina Lindberg, planavdelningen
Erik Nordenstam, planavdelningen
Bo Nyberg, bygglovsavdelningen
Fredrik Hedin, lantmäteriafdelningen

I planarbetet har även deltagit:

Anders Biberg, MEX (samråd)
Karin Hagström, MSB lantmäteriafdelningen (program)
Nilla Nilsson, MSB lantmäteriafdelningen (granskning)
Florence Olsson, (konsult) MEX (samråd, granskning)
Stefan Stare, (f.d.) MSB planavdelningen (program, samråd, granskning)

Erik Nordenstam

arkitekt

Bilaga 1: Solstudie

Arkitektförslag för ny bebyggelse inom
Detaljplan för Klockarbacken 7 (Antagande)

Solstudie som visar skugga från tillkommande och närliggande bebyggelse vid Klockarbacken 7 timme för timme 9:00-17:00 (normaltid) vid tre olika tider på året:

- Vår- och höstdagjämning (kring 20 mars/22 september)
- 20 april / 25 augusti
- Sommarsolstånd (omkring 21 juni)

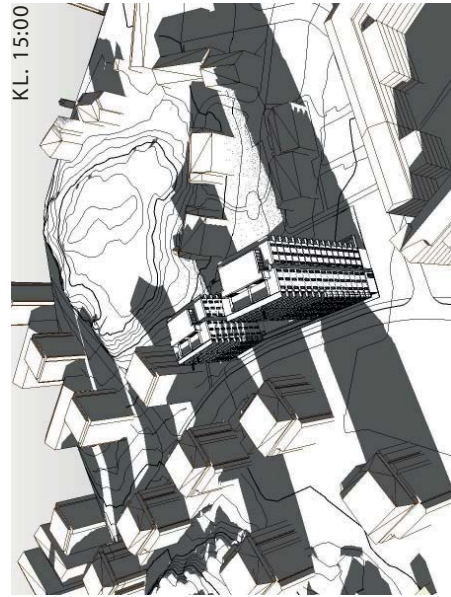
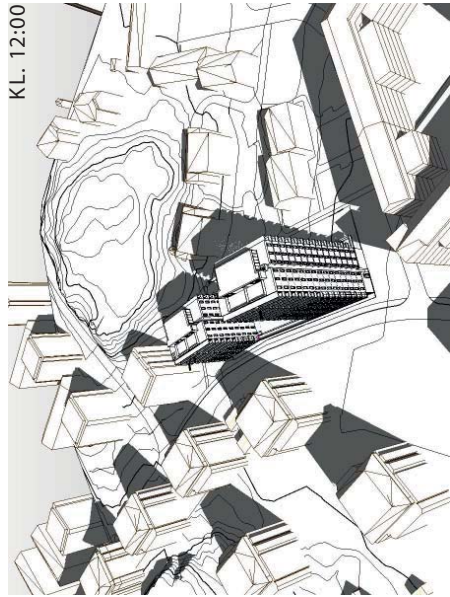
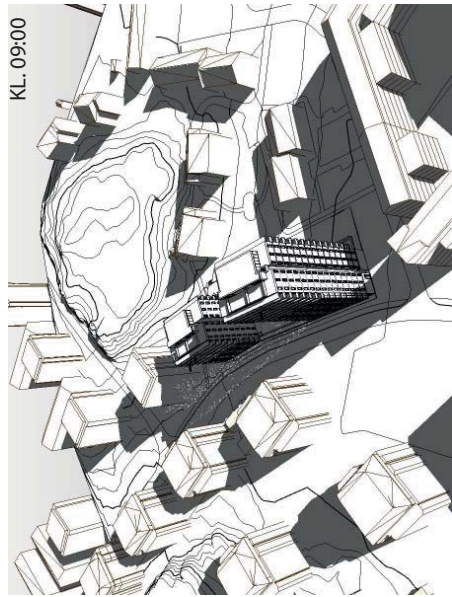
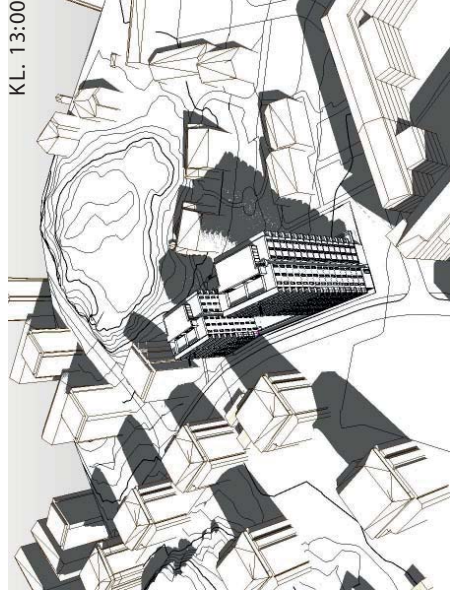
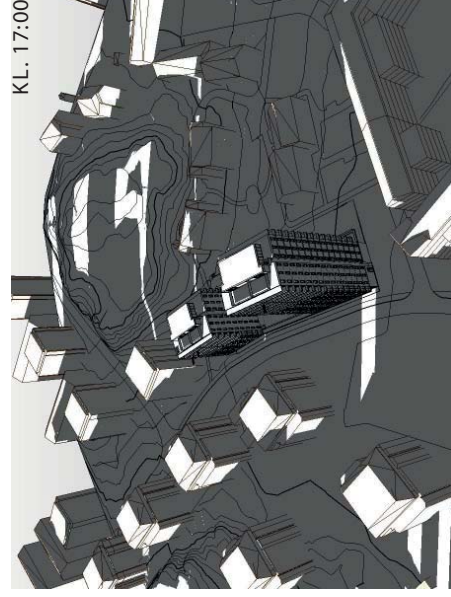
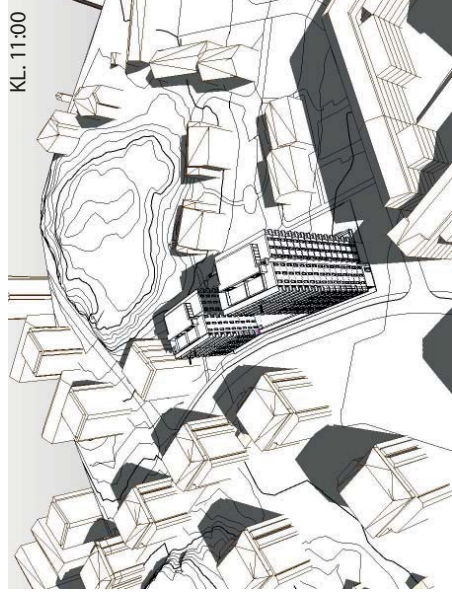
Observera att det redovisade materialet är modeller som redovisar en förenklad bild av verkligheten.

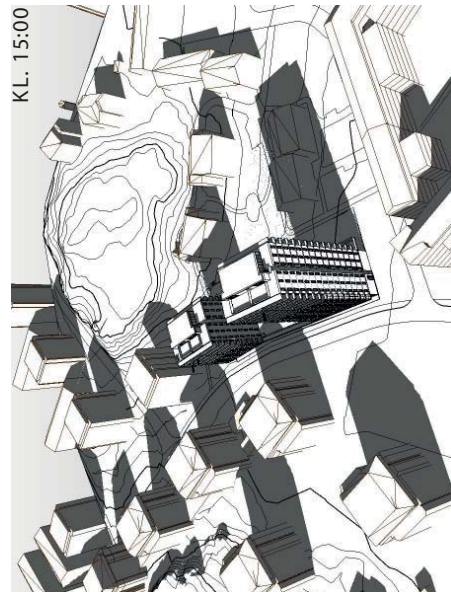
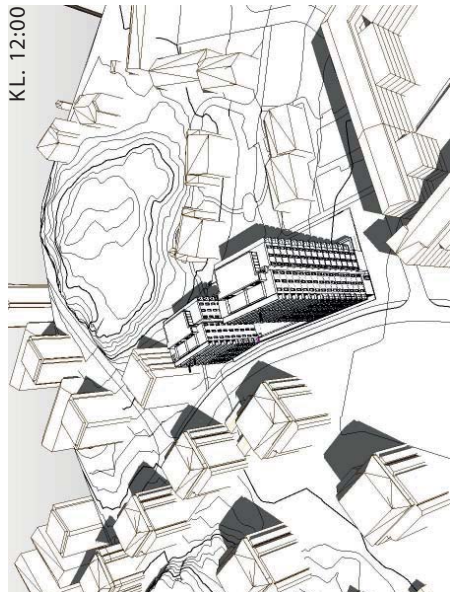
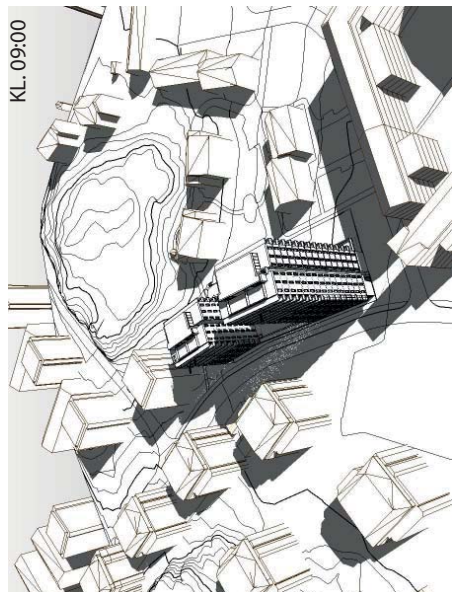
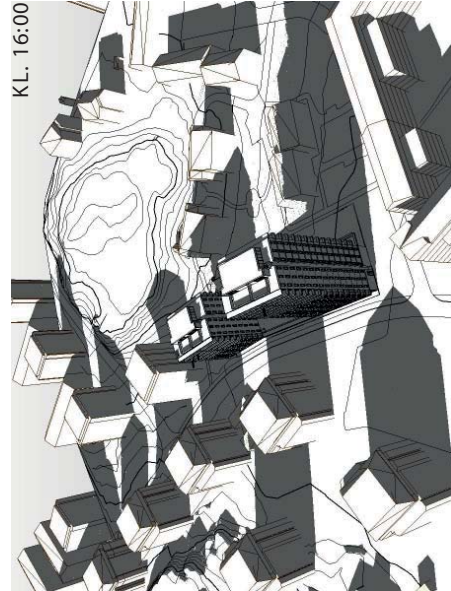
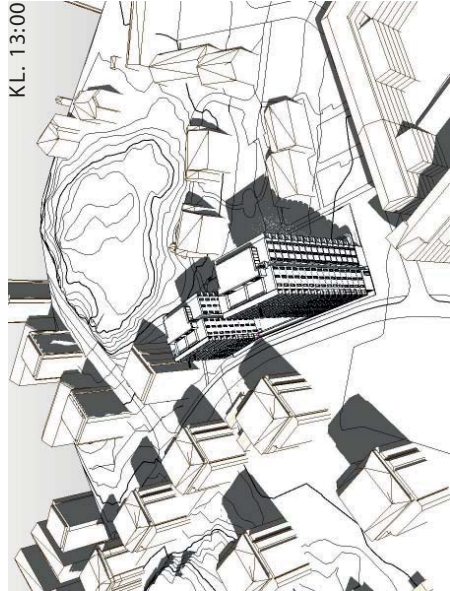
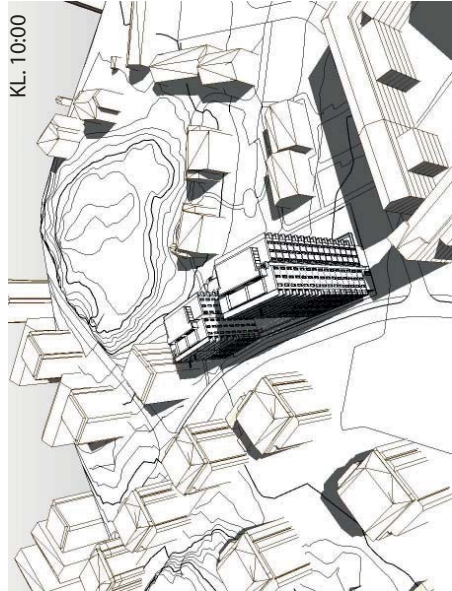
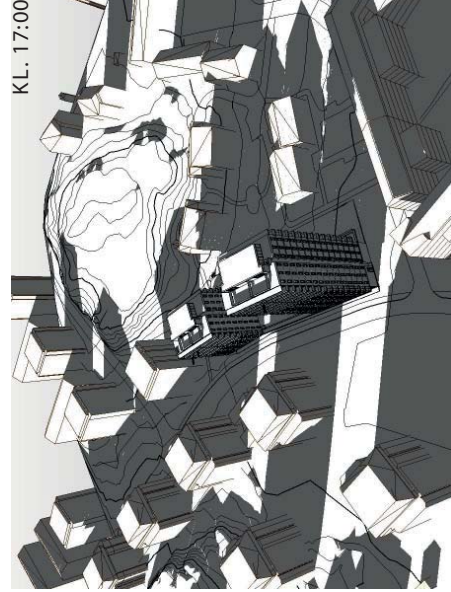
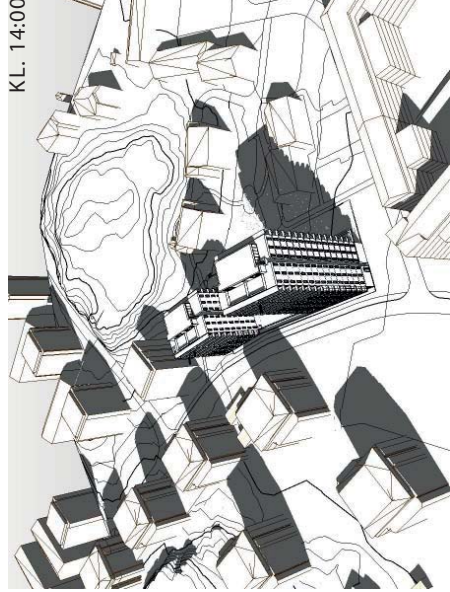
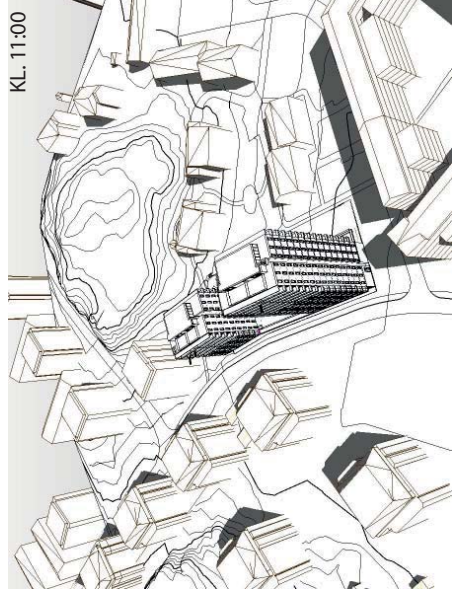
Träd finns inte med i modellen, men har en skuggverkan vid vissa tidpunkter, särskilt då solen står lågt.

Modellen visar endast effekterna för det direkta soljuset vid klart väder.

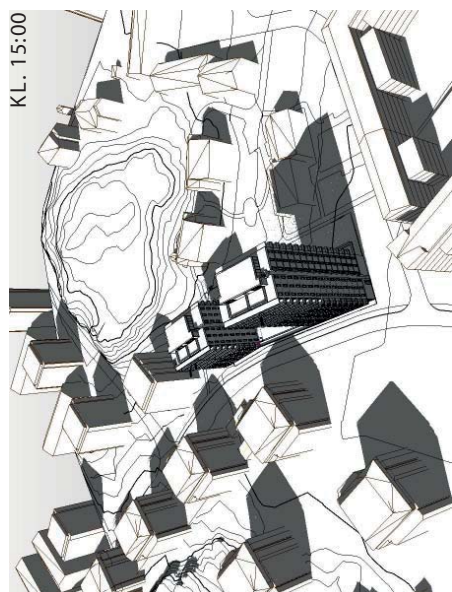
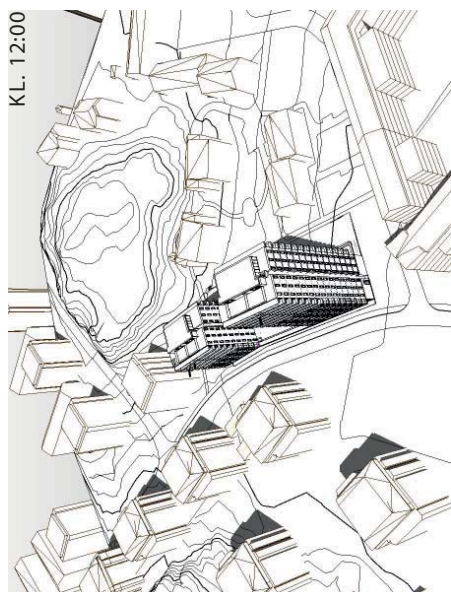
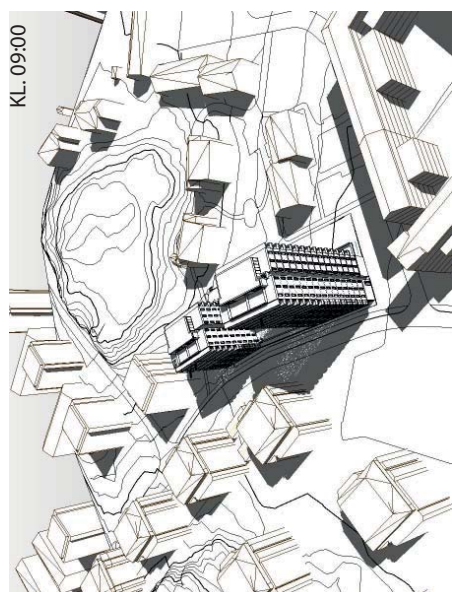
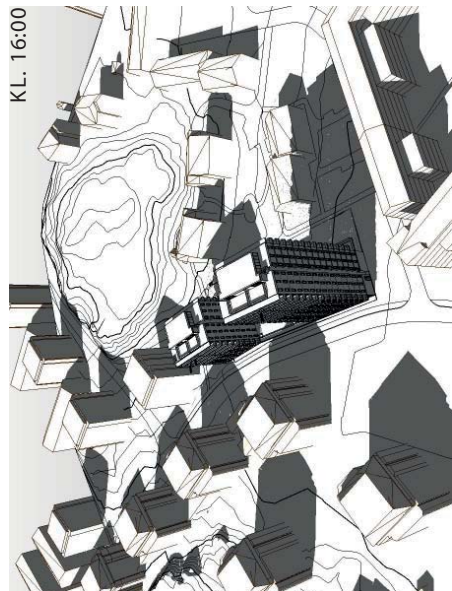
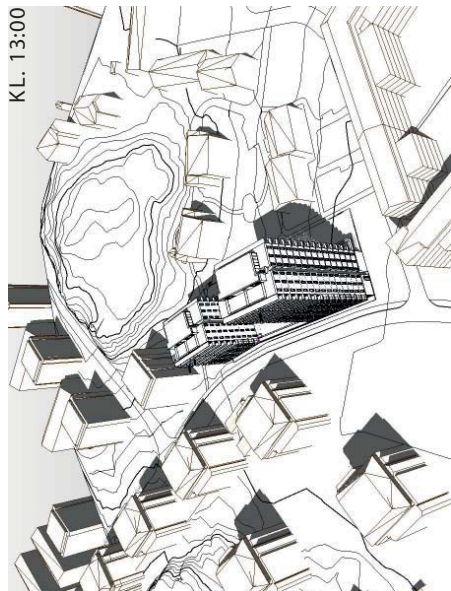
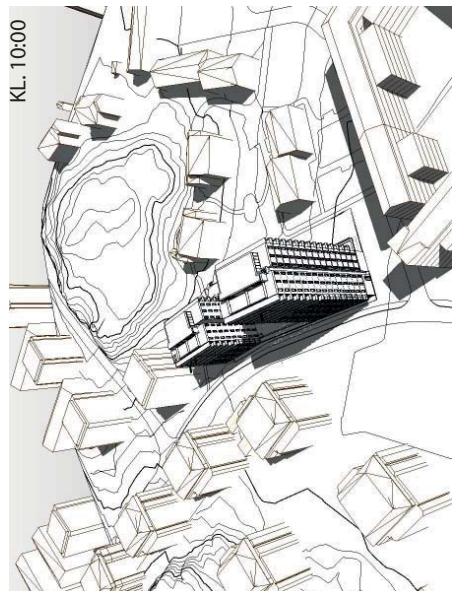
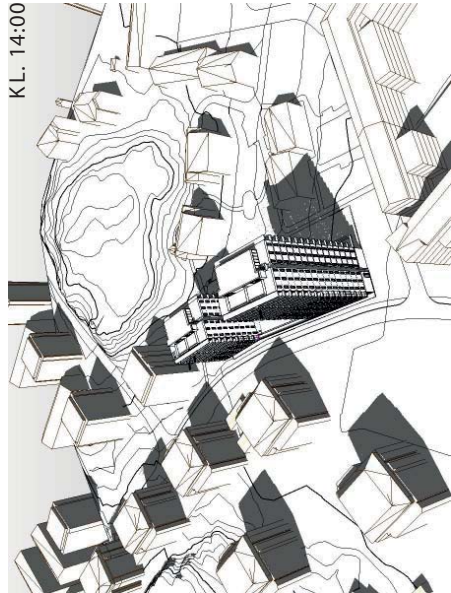
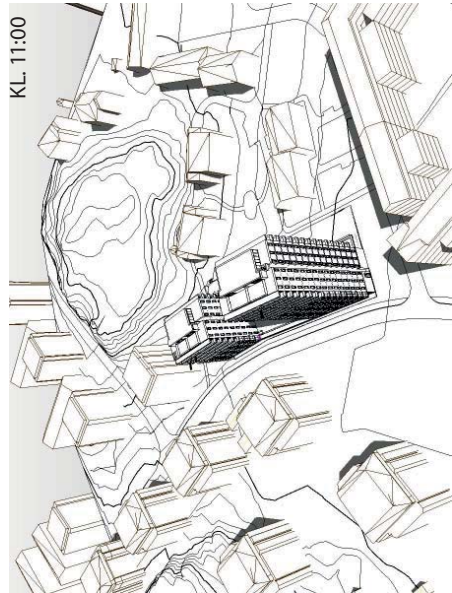
Sjögren Arkitekter AB, December, 2013.

Granskad av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, Huddinge kommun.





20 APRIL / 25 AUGUSTI
NORMALTID (OBS! VERKLIG TID: X+1 P.G.A. SOMMARTID)



SOMMARSOLSTÅND (OMKRING 21 JUNI)
NORMALTID (OBS! VERKLIG TID: X+1 P.G.A. SOMMARTID)