



ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
Illustration



Detaljplan för

Kolartorps idrottsplats

inom Segeltorps kommun, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
november 2004, reviderad maj 2005

Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för att uppföra en idrottsplats vid Kolartorpsvägen i övergången mellan Långängen och Kungens kurva arbetsområde. Anläggningen omfattar en ishall, en gräsplan med en mindre läktare och en grusplan. Tillfarten till området sker via ny lokalgata från Rytthalsvägen, Kungens Kurva. Hallbyggnaden kan uppföras till högst 12 m. Befintliga småhus kan antingen ligga kvar som bostadshus eller får utgöra komplementbyggnader till idrottsplats och ridanläggning.

Utgångspunkten för detaljplanen är att skapa en mjuk övergång mellan arbetsplatsområdet i Kungens Kurva och Gömmarens naturreservat. Det är därför viktigt att området får en passande gestaltning som anknyter till den befintliga landskapsbilden. Plantering av vegetation och val av byggnads- och växtmaterial är särskilt viktig för att åstadkomma denna övergång.

2. Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Hushållning med mark- och vattenområden

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

Miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §

Vid planering skall kommuner och myndigheter iakttä miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, bensen och partiklar (PM 10) i utomhusluft, se vidare miljökonsekvensbeskrivningen avsnitt 3.6. Miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 6 hektar och är beläget i södra Segeltorp öster om Kungens kurva.

Planen omfattar Kolartorp 1:18, 1:19, 1:20, 1:21 samt del av Kolartorp 1:1 och 1:26. Samtliga ägs av Huddinge kommun. Kolartorp 1:21 är uthyrd som helårsbostad, Kolartorp 1:26 är uthyrd som lokal till Segeltorps hundcenter.

Mindre delar av de enskilt ägda fastigheterna Ellipsen 7 ingår i planområdet samt Ridhuset 1 som ägs av Huga Fastigheter AB.

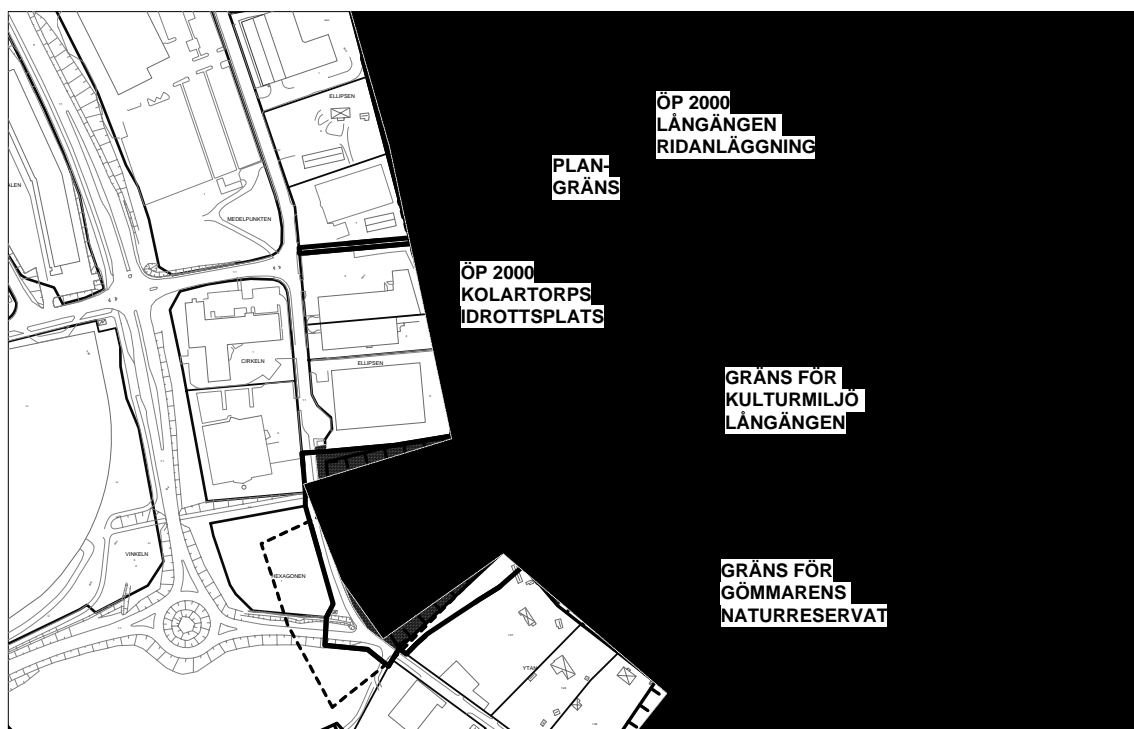
4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Regionplan

Regionplanen, RUF 2001, anger Kungens Kurva som delregional kärna, randzonen till Kungens Kurva som övrig regional stadsbygd och Gömmarskogen som regional grönstruktur. Detaljplaneförslaget stämmer överens med regionplanen.

4.2 Översiktliga planer

Översiktsplan 2000 antagen 17 december, 2001 anger området som område för motion/rekreation. Av översiktsplanens planbeskrivning framgår att "ett reservat för en framtida idrottsplats anges öster om Kungens Kurva. Den ersätter i så fall Västerängs IP ...". Detaljplaneförslaget stämmer överens med översiktsplanen.



Karta från Översiktsplan 2000

Översiktsplanens underlag anger att anläggningen ligger inom område berörd av intressant kulturmiljö samt inom bevarandeområde, värdefullt natur-, kultur- och friluftslivsområde enligt miljöbalken 3 kap 6 §. Även gränsen för Gömmarens naturreservat framgår av översiktsplanen.

4.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området berörs av följande planer:

1. Styckningsplan för del av Vårby gård, fastställd 1931-04-30 (officiell aktbeteckning 200, alternativ aktbeteckning 26-B).
 2. Stadsplan för Kungens kurva VIII, fastställd 1987-06-19 (officiell aktbeteckning 11304, alternativ aktbeteckning 1-C-19).
 3. Detaljplan för Kungens kurva XX, antagen 1991-08-26 (officiell aktbeteckning 11912, alternativ aktbeteckning 1-C-44).
 4. Detaljplan för Kolartorp del 2, antagen 1994-06-13 (officiell aktbeteckning 12294, alternativ aktbeteckning 1-C-46B).
 5. Detaljplan för Kolartorp del 1, fastställd 1996-09-12 (officiell aktbeteckning 12570, alternativ aktbeteckning 1-C-46A).
 6. Detaljplan för del av Rytthalsvägen, fastställd 1997-04-03 (officiell aktbeteckning 12630, alternativ aktbeteckning 1-C-47).
- Genomförandetiden har inte gått ut för planerna 4-6.



Gällande detaljplaner inom eller i anslutning till planområdet

4.3 Planuppdrag och program för detaljplanen

Kommunstyrelsen beslöt 26 mars, 2001 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för området vid Kolartorpsvägen enligt intentionerna i näringslivs- och exploateringskontorets tjänsteutlåtande, 2001-03-08, samt lokaliseringsutredningen "Utredning om alternativ till Västerängs idrottsplats". Byggnadsnämnden fick även i uppdrag att ge förslag på hur naturreservatsgränsen ska ändras alternativt redovisa vilka tillstånd som krävs för att idrottsplatsen ska vara möjlig att bygga.

I näringslivs- och exploateringskontorets tjänsteutlåtande för planuppdraget sammanfattas lokaliseringsutredningen på följande sätt:

”Utgångspunkten för lokaliseringsutredningen var att finna ett alternativ till Västerängs IP i Segeltorp med tillräcklig areal för att kunna tillgodose både fotbolls- och ishockeybehovet samt med möjlighet till god icke störande trafikförsörjning. Tre olika alternativ har prövats och kommenteras i utredningen.

- Långängenläget. Läget bedöms inte fungera. Det innebär ett alltför hårt ingrepp i natur- och kulturlandskapet samt ger omfattande trafikstörningar.
- Källbrinksläget. Läget bedöms inte vara ett acceptabelt alternativ bl a eftersom området ligger på ett för långt avstånd från bostadsområdena i Segeltorp. Från området är det även långt till en busslinje, ca 400 m. Inom området för Källbrinks idrottsplats går det heller inte att samlat kunna rymma det aktuella programmets med både grus- och gräsplan, ishockeyhall och parkering.
- Kolartorpsläget. Läget bedöms som lämpligt. Området är tillräckligt stort och ligger trafikmässigt mycket bra till, både när det gäller kollektivtrafik och biltrafik.

Utöver dessa lägen har andra lägen har andra lägen diskuterats och tidigare avförts, dessa är Ejdervägen, Spikbornsvägen samt inom Smista park. Slutsatsen i lokaliseringsutredningen är att området vid Kolartorpsvägen bedöms vara det enda realistiska alternativet till Västerängs IP.”

Programmaterial angående idrottsplatsen ingår i lokaliseringsutredningen ”Utredning om alternativ till Västerängens bollplan” och programsamråd skedde 21 juni – 31 augusti, 2000. Yttranden till denna utredning samt ”Utredning beträffande området med Långängens bollplan” har sammanställts i en remissredogörelse, daterad 2000-10-30.

4.4 Gömmarens naturreservat

Planområdet ligger i norra delen av Gömmarens naturreservat, inrättat av kommunstyrelsen 1995-05-29 (fastighetsregistermyndighetens aktbeteckning 12840). Gränsen i anslutning till planområdet framgår av karta på sidan 3.

I föreskrifterna för reservatet sägs att anläggning ej får byggas utan kommunens tillstånd, ändamålet för Gömmarens naturreservat skall vara ”att bevara ett område av stort värde för det rörliga friluftslivet samt som undervisningsområde och utflyktsmål för skolor och barnomsorg. Syftet är

vidare att bevara samt utveckla områdets vetenskapliga natur- och kulturvärden samt fornminnen.”

Ett förslag till kompletterande föreskrifter för Gömmarens naturreservat har tagits fram. De innehåller bland annat: ”Föreskrifterna skall inte utgöra hinder mot att de åtgärder som är nödvändiga i samband med områdets skötsel och som anges i bifogad skötselplan. Ej heller skall föreskrifterna utgöra hinder mot de mindre arbetsföretag som krävs för den normala skötseln av områdets byggnader och anläggningar. Föreskrifterna skall inte heller utgöra hinder att fälla träd och buskar utefter befintliga kraftledningsgator. Bostadsfastigheter inom naturvårdsområdet berörs ej av föreskrifterna i beslutet om ej annat anges. Föreskrifterna ska ej utgöra hinder mot de åtgärder som sker för att genomföra en detaljplan för en idrottsplats vid Kolartorp”

Förslaget har varit på remiss och beslut om ändrade föreskrifter kan fattas under tredje kvartalet 2005.

Området berörs av värdefull kulturmiljö, se nedan. De öppna ytorna ingår i skötselområde 1 med mål bland annat att ha som öppen gräsmark som sköts som vall för foderproduktion samt betesmark.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

5.1 Natur

I norr skiljer en höjdrygg med skog området från Segeltorps bostadsbebyggelse. Vegetationen består till en liten del i norra delen av en blandskog med bland annat tall, gran, ek och hassel. En tillfällig tramphage för ridstallets hästar har påverkat mark och vegetation i en del söder därom, som mest består av gles och ung slyskog. Ett stenskrävsupplag med massor från utbyggnaden av spillvattentunneln under området har legat på Kolartorp 1:18 och 1:19, numera ligger schaktmassor av sten och jord på en del, i en annan del finns lite byggavfall. I södra delen består området av huvudsakligen öppen ängsmark förutom en skogsö i sydväst, dominerad av ett yngre ekbestånd. I söder gränsar området mot Gömmarskogen.

Någon värdefull naturmiljö har inte redovisats vare sig i ÖP 2000 eller i skötselplanen för Gömmarens naturvårdsområde.

Detaljplanen anger att vegetationen ska bevaras på skogsön enligt ovan. Vidare anges att trädplantering ska ske i gränsen mot kv Ellipsen, en intention som angetts i landskapsanalysen enligt avsnitt nedan och bland istandsättningsåtgärderna för Långängen i Gömmaren naturreservat. ”Det är lämpligt att plantera en trädgrupp i västra delen som skymmer Kungens Kurvaområdet. Detta för att återge Långängen känslan av att vara ett grönt rum. De träd och buskar man väljer ska finnas naturligt inom området såsom t ex björk och asp.”

Ett planteringsområde för att dölja grusplan och parkering bör tillkomma dels vid grusplanen, dels söder om vägen till ridstallet. Vidare bör viss halvgenomsiktig vegetation komma till vid läktarområdet.



Ortofoto med redovisning av natur, samt redovisning upplevelse av landskapsrummet

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun består norra delen av området av fast mark eller berg i dagen eller på ringa djup, den södra delen huvudsakligen av lös jord (lerjord utan genomgående torrskorpa).

Hydrologiska förhållanden

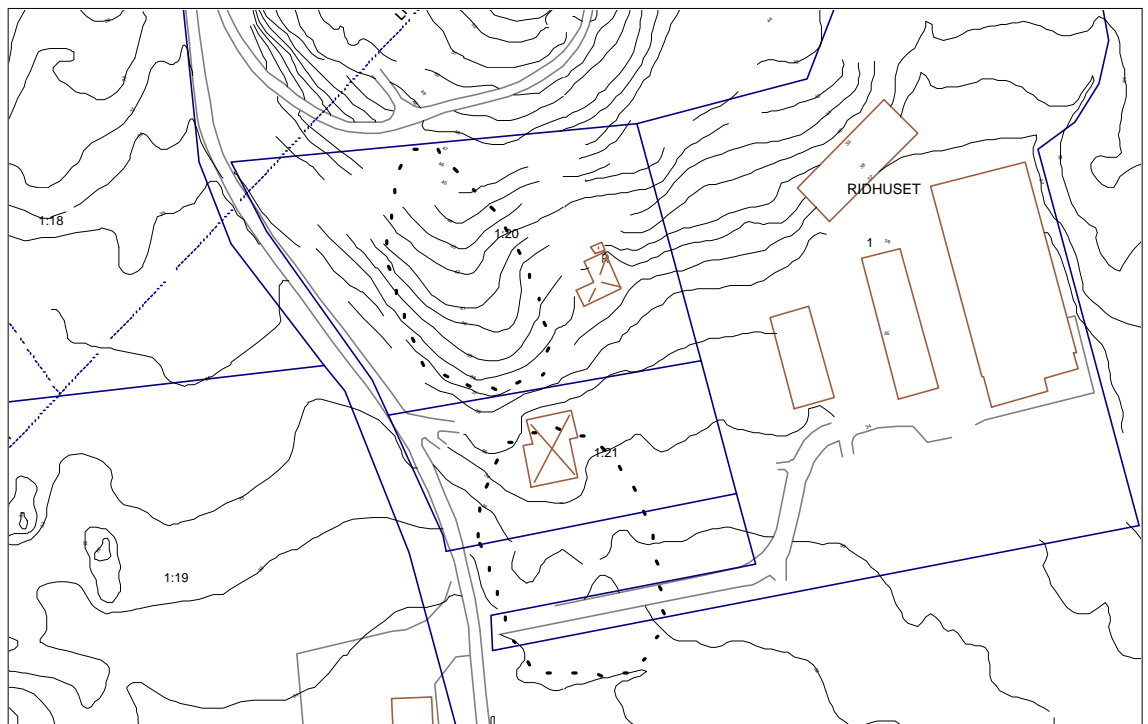
De låglänta delarna har öppna diken och vissa sankta partier. I Stockholms län råder förbud mot markavvattning enligt 18d § NVL. Länsstyrelsen prövar om markavvattning kan tillåtas, nyttan av verksamheten är inte i första hand bestämmande utan beaktas om ingreppet kan accepteras med hänsyn till dess påverkan på miljön och inverkan på hushållningen med naturresurser.

En hydrogeologisk studie som redovisar markavvattnings påverkan har tagits fram av Sweco/Viak.

Fornlämningar

Planområdet berörs av ett gravfält ca 50 x 20 m bestående av 7 runda eller närmast runda stensättningar på Kolartorp 1:20, (RAÄ nr 3), som föreslås ligga inom allmän plats, natur. Se karta nedan.

Söder därom finns ytterligare ett område, RAÄ nr 297, som har registrerats efter en anmälan 1993 av hembygdsföreningen och har beskrivning: By/gårdstomt, Juringe gamla tomt enligt karta från 1703. Juringe gård flyttades till annan plats troligen under 1800-talet. Kommentar: Området har bebyggt med villa 1962, och vägen har anlagts till ridstallet under 1990-talet. Länsstyrelsen har efter besiktning meddelat att gårdstomten ej bör betraktas som fast fornlämning.



Gravfältets läge

5.2 Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet ligger tre bostadsfastigheter:

Kolartorp 1:20 – äldre fritidshus ca 60 m² byggnadsyta.

Kolartorp 1:21 – bygglov 1962 för enbostadshus i 1 plan, ca 128 m² byggnadsyta.

Kolartorp 1:26 - bygglov 1936 för enbostadshus 1½ plan med källare, ca 64 m² byggnadsyta.

Del av Kolartorp 1:21, inkluderande bostadsbyggnad, anges som självständig bostadsfastighet alternativt komplementbyggnad till föreningsverksamhet.

Användningen som komplement kan både vara som bostad eller föreningslokal.

En mindre del av Kolartorp 1:21 liksom en del av Kolartorp 1:1 avses överföras till ridverksamheten. Fastighetsgränserna justeras även i övrigt mot allmän plats och mot naturreservat. Kolartorp 1:20 anges som allmän plats natur.

Kolartorp 1:26 rivs för att ge plats för vägen.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Området ligger i övergången mellan kvarteren Ellipsen och Hexagonen i Kungens kurva arbetsområde i väster och ridstallet i nordost. I söder gränsar området till Gömmarskogen och verksamheterna vid Rytthalsvägen. Verksamheterna i kvarteren Ellipsen och Hexagonen utgörs av distributionsfirmor samt mindre serviceföretag, som inte innebär några risker för omgivningen.

Ny idrottsplats

En ishall kan uppföras i norra delen av planområdet. Läget är valt för att byggnaden ska vara sidordnad till det öppna långängslandskapet.

Ishallen kan utformas i två plan i den del som innehåller omklädningsrum m fl lokaler (högsta byggnadshöjd 9,0 m), vilket är lämpligt i den södra delen. För den del som innehåller rinken kan byggnadshöjden uppgå till 12,0 m. På så sätt hålls fasadhöjden ner och behovet av schaktning/sprängning kan minskas.

Förutom en ishall visar illustrationen två fotbollsplaner; en fullstor samt en mindre.

Detaljplanen ger inte utrymme för andra större byggnader och reglerar inte heller lägen för eventuella mindre komplementbyggnader. En byggnad om 500 kvadratmeter kan rymma omklädningsrum och café.

Tillgänglighet

Området är relativt plant med små lutningar huvudsakligen på gångvägar inom och genom området.

Kulturhistoriska miljöer

Planområdet ligger vidare i västra delen av ett odlingslandskap som sträcker sig från Kråkvik, ca 1 km österut till Smistavägen väster om planområdet, se kulturmiljöinventering 1986. Avgränsningen av detta område i anslutning till planområdet framgår av karta sidan 3.

Bedömningen i kulturmiljöinventeringen är att odlingslandskapet är av ett sådant kulturhistoriskt intresse att tillkommande bebyggelse måste anpassas till landskapets förutsättningar. Vid tillkommande bebyggelse ställs krav på

placering och utformning i enlighet med landskapets karaktäristiska bebyggelse- och odlingsmönster.

”Landskapet och bebyggelsen, en möjlig utveckling”

De planerade anläggningarna för idrottsverksamhet, kommer att ligga i randzonen mot industriområdet. Rätt infogade i landskapet och kompletterade med ny vegetation kan de mjuka upp den abrupta övergången mellan naturvårdsområde och industribyggnader, som föreligger idag. Ishallen bör placeras i gipen bakom den skogbevuxna tungan vid ridhuset, i kontakt med industribyggnaderna och osynlig från Långängen. Genom att komplettera med ny vegetation kan man förlänga gipen så att även grusplanen och parkeringen döljs där.

Den nya gräsplanen bör däremot kunna läggas så att den uppfattas som en del av Långängen. Nya dungar eller åkerholmar liknande de befintliga på ängen kan ge visuellt stöd åt avgränsningar och åskådargradängar. Gradängerna kan till och med uppfattas som liggande i en åkerholme.

När man färdas på Kolartorpsvägen vill man kunna se in på Långängen mot öster och även få en glimt av gården, dvs nuvarande ridhuset med intilliggande bostadshus i trädgården med gamla äppelträd.

Framför ridhuset och bostadshuset finns idag ett område bevuxet med s.k. ruderväxter, dvs sådant som vi uppfattar som ogräs. Framför ridhuset bör det planteras ett nytt bryn, med ett buskskikt som döljer rasthagen och med träd genom vilka det stora ridhuset syns lagom mycket.

Bostadshuset och äppelträden däremot kan med fördel synas ut mot söder och ängen. Genom plantering av äppelträd även söder om tillfartsvägen förstoras fruktträdgården och kan inrymma en liten bilparkering för ridhuset. Viss förändring av nivåer och plantering av buskar kan behöva göras, så att äppelträden men inte bilarna exponeras ut mot landskapet.

Avvattning och dränering av området görs så långt det är möjligt till öppna diken, befintliga eller nyanlagda, som leds till lämpligt förlagda fördröjningsmagasin. Dessa kan utgöras av en öppen damm, ett underjordiskt magasin eller en kombination av båda.”

Gestaltning

Detaljplanen reglerar en ”dold” placering av ishallen i planområdets norra del. Inom allmän plats i anslutning till den nya lokalgatan och vid vägen mot ridhuset kan planteringar göras.

5.3 Gator och trafik

Biltrafik

Området trafikförsörjs idag norrifrån med Kolartorpsvägen.

En ny tillfart till idrottsområdet och ridstallet planläggs från Rytthalsvägen. Lokalgatan avslutas söder om ishallen med en vändplan. Kolartorpsvägen stängs norr om området för biltrafik.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelförbindelse förbinder Kolartorpsvägen och den nya lokalgatan förbi ishallen, och fortsätter längs östra sidan av lokalgatan mot Rytthalsvägen. På sträckan mellan ridstallet och Rytthalsvägen förses den även med en ridstig. För att parkering på ridvägar och gång- och cykelvägar ska undvikas bör avskiljare i någon form anordnas mellan den nya lokalgatan och gc-väg/ridväg i planområdets västra kant.

Genom idrottsplatsområdet finns det många alternativ att röra sig. Avsikten är att området ska vara öppet för passage från anslutande gångstråk. Planen har en generell bestämmelse angående detta.

En gång- och cykelbana med ridstig anordnas från planområdet västerut genom Långängen. Denna avses vinterhållas samt förses med belysning.

Ett område för allmän gång- och cykeltrafik (x-område) anges i södra delen av Ellipsen 7 för att det ska finnas en gen gångförbindelse till busshållplatserna på Smistavägen.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger på Smistavägen vid korsningen med Diagonalvägen, ca 300 m från ishallen. Ett x-område finns angett i planen för att skapa en gen väg via Ellipsvägen till busshållplatsen.

Parkering, varumottagning, utfarter

Detaljplanen för ridstallet anger en gemensam parkeringsplats med ca 20 platser för besökare till ridstallet och naturvårdsområdet vid en vändplan för Kolartorpsvägen. Ett traktorgarage har uppförts med tillfälligt bygglov.

Enligt illustrationen kan ca 200 parkeringsplatser anordnas inom idrottsplatsområdet. Parkeringen ska vara tillgänglig även för besökare till Gömmarens naturreservat. Vidare har ett parkeringsområde angivits för ridstallet söder om Kolartorp 1:21. Även traktorgaraget kan uppföras här. Bussupställningsplatser anordnas längs gata i planområdets norra del.

Vattenförsörjning, spillvatten

Området va-försörjs genom anslutning till allmänt ledningsnät. Va-ledningarna till ridstallet går söder om kv Ellipsen och tvärs igenom området avsett

för den södra gräsplanen. En omläggning av dessa behövs och ett ledningsområde (u-område) anges för detta ändamål. Området kan kombineras med gångstråk genom området. Ett område för alternativ matning av ishallen anges i samma område som föreslaget gångstråk genom Ellipsen 7.

Byggnaderna bedöms kunna anslutas med självfallsledningar.

Genom planområdets norra del går en avloppstunnel med avgrening. Ett skyddsområde med lägsta schakt- och sprängningsdjup har angivits i planen.

Dagvatten

Området avvattnas mot Mälaren som bl.a. är dricksvattentäkt för ca 1,5 miljoner människor. Enligt förslag till åtgärdsprogram för Mälaren måste utsläpps begränsande åtgärder genomföras inom samtliga samhällssektorer som påverkar förhållandena i sjön. Avledning av vatten sker via dagvattensystemet genom Kungens kurva.

Bland målen för Långängen i Gömmarens naturreservat anges att områdets diken bevaras och igenlagda diken återställs efter hand för att gynna den biologiska mångfalden. Videbuskar kring dikena bevaras. Detta bör iaktas då en omläggning av dikessystemet behövs eftersom de kommer konflikt med anläggningar i idrottsplatsområdet. Vattnet bör fördröjas, kanske med en damm på lämpligt ställe.

Dagvattenflödet från området bör utjämnas vid kraftiga nederbördstillfällen och att tillskott av föroreningar minimeras. I första hand eftersträvas att dagvattnet från hårdgjorda ytor avleds till vegetationsytor för att infiltreras enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi.

Elförsörjning

Vattenfall Eldistribution AB har ett elskåp vid korsningen mellan Kolartorpsvägen och väganslutningen till ridstallet. En ny transformatorstation planeras inom Kolartorps 1:1 i planområdets norra del, strax utanför Kolartorp 1:20. E-områden anges för dessa två elstationer.

Sophantering

Sophantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

5.5 Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 15 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

5.6 Administrativa frågor

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Bygglovpliktens omfattning

Detaljplanen anger en minskad lovplikt för anordnande av parkering. Bygglov för parkeringsplatser krävs inte om den närmare placeringen och markutformningen sker i huvudsaklig enlighet med planillustrationen.

Ändring av Gömmarens naturreservat

Genomförandet kräver att föreskrifterna för Gömmarens naturreservat ändras.

Gränsen för Gömmarens naturreservat bör i första hand ändras i samband med att detaljplanen antas. Enligt MB 7 kap 7 § krävs synnerliga skäl för att kommunen ska kunna helt eller delvis upphäva reservatet, inskränka grunden för reservatet eller upphäva föreskrifter för reservatet. Kravet på synnerliga skäl kan enligt prop. 1997/98:45 vara uppfyllt om en detaljplan väsentligt har förändrat förutsättningarna för det skyddade området.

Inom naturreservatet finns idag en ridanläggning.

Ett förslag till kompletterande föreskrifter för Gömmarens naturreservat har tagits fram. Föreskrifterna ska ej utgöra hinder mot de åtgärder som sker för att genomföra en detaljplan för en idrottsplats vid Kolartorp.

Förslaget har varit på remiss och beslut om ändrade föreskrifter kan fattas under tredje kvartalet 2005.

Genomförandebeskrivning

1. Organisatoriska frågor

1.1 Tidplan

Samråd skedde under tredje kvartalet 2002. Utställning skedde strax efter årsskiftet 2004/2005. Antagande av detaljplanen bedöms kunna ske av kommunfullmäktige under tredje kvartalet 2005. Parallellt har kompletterade föreskrifter för Gömmarens naturreservat tagits fram. Beslut kring dessa förväntas under tredje kvartalet 2005.

1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft.

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

1.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

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

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

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark och allmän mark.

1.4 Avtal

I samband med antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal att godkännas mellan kommunen och Huga Fastigheter AB, huvudman för idrottsanläggningen, i vilket marköverlåtelse, kostnads- och genomförandeansvar mm regleras.

Nytt avtal eller överenskommelse med Huga Fastigheter skall träffas om flytt av parkering de i dag har på fastigheten Kolartorp 1:19 med nyttjanderätt.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning sker i enlighet med nya kvartersgränser. Gränserna ändras för Ridhuset 1, Kolartorp 1:21, 1:26 och Kolartorp 1:1, 1:18 och 1:19.

2.2 Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras ej.

2.3 Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla ledningar för VA och el säkerställs genom ledningsrätt. Befintliga vattenledningar inom kvartersmark som i dag korsar den blivande idrottsplanen flyttas till område vid gångväg. Åtkomsten till dessa säkerställs genom u-område.

2.4 Gemensamhetsanläggningar

Inga gemensamhetsanläggningar förutsätts enligt planen.

2.6 Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrättsförättning, servitut, bildande av gemensamhetsanläggning m m inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Avtal

Se ovan 1.4.

På fastigheten Kolartorp 1:19 har Huga Fastigheter nyttjanderätt för parkering.

3.2 Gatukostnader

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

Ersättning för utbyggnad av gator regleras i avtal.

3.3 Avstående av mark och eventuell inlösen

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

Allmän platsmark inom Kolartorp 1:1, 1:20, 1:21 och 1:26 är i kommunens ägo, dessutom ingår mindre delar av Ridhuset 1.

3.4 Anläggningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme, el och tele

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet.

3.5 Planavgift

Kostnaden för detaljplanearbetet ersätts av Huga Fastigheter AB enligt särskilt planavtal med kommunen. Därför ska ingen planavgift utgå i samband med bygganmälan.

4. Tekniska frågor

4.1 Tekniska utredningar

Sundell Arkitekter AB respektive Zuez Arkitekter AB har svarat för planunderlag och illustrationer under planarbetet. En landskapsanalys har gjorts av Stina Larsson Arkitekt AB.

4.2 Anslutning till väg

Anslutning till lokalgatan sker till höjd enligt detaljplan.

4.3 Tekniska anläggningar i övrigt

För övriga tekniska anläggningar, se planbeskrivningen.

5. Administrativa frågor

Detaljplanearbetet leds av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens (MSB) planavdelning genom en projektgrupp. I projektgruppen har deltagit;

Kurt Lundvall, MSB, planavdelningen, t o m 31 maj 2004, projektledare
Sofie Loftenius, MSB, planavdelningen, fr o m 1 juni 2004, projektledare
Nina Åhman, MSB, planavdelningen, fr o m 6 sep 2004, projektledare
Susanne Werlinder, MSB, planavdelningen fr o m 1 januari 2005,
projektledare

Ann-Margreth Haglund, planavdelningen

Charlotta Thureson, KS:s förv. Exploateringsavdelningen

Andreas Hellström, KS:s förv. Exploateringsavdelningen

Kjell Thelander, Kultur- och fritidsförvaltningen

Lotta Berggren, MSB, gatukontoret

Tiina Laantee, MSB, miljöavdelningen

Thomas Strid, MSB, miljöavdelningen

Carina Olsson, MSB, bygglovavdelningen

samt

Ulf Alshammar, Segeltorps KDF

Benny Sundesson, Stockholm Vatten AB.

Vid projektgruppsmöten har även deltagit representanter för byggherren genom Olle Hellström, Huga Fastigheter AB.

Miljökonsekvensbeskrivning

Sammanfattning

En del av det äldre odlingslandskapet tas i anspråk för idrottsanläggningar. Ishallen placeras bakom en skogsbevuxen tunga osynlig från Långängen. Övergången till industriområdet kan mjukas upp. Ny vegetation kan planteras så att grusplanen och parkering skyms eller döljs medan den gräsplanen ska kunna uppfattas som en del av Långängen.

Ett av syftena med den nya idrottsplatsen är att kunna avveckla Västerängs IP och viss verksamhet vid Långängens bollplan, där störningarna har upplevts vara för stora av de närboende.

Jämfört med nollalternativet blir störningarna vid den nya idrottsplatsen av en mindre, negativ omfattning men bör kunna tålas bättre än nuvarande förhållanden vid Västerängs IP och Långängens bollplan.

Västerängs idrottsplats kan avvecklas och detta område kan anpassas bättre till omgivande bebyggelse, förbättringar kan även ske vid Långängens bollplan.

En viss konflikt mellan verksamheterna idrott och ridanläggning kan förekomma, i planarbetet har därför ingått att skapa skyddade ridstigar ner till naturreservatet

Förändringarna bedöms/bedöms inte innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser enligt PBL 5 kap. 18 §.

2. Agenda 21-frågor

Enligt Huddinge kommuns lokala agenda 21 (KF 26 januari 1998) ska det alltid ske en prövning mot de fyra systemvillkoren när planering sker: Huddinge är vidare en sk Ekokommun och verkar för ett långsiktigt hållbart samhälle. Kommunen avser att verka för kretsloppsprincipen enligt de fyra grundvillkoren:

1. Ämnen från jordskorpan får inte tas upp och användas fortare än de nybildas, utvinningen av ändliga resurser som metaller och fossila bränslen måste alltså minska dramatiskt.
2. Ämnen som vi människor skapat, och som är främmande för naturen och svåra att bryta ned, får inte nyproduceras och spridas
3. Naturen får inte systematiskt skadas eller trängas undan och vi får inte använda mer ur naturen än vad som återskapas.
4. Jordens naturresurser ska fördelas rättvist och effektivt, både inom respektive land och mellan världens alla länder.

Villkoren om att använda förnyelsebara råvaror, inte använda onaturliga ämnen, samt vara rädd om naturen kan uppfyllas genom att .

Effektivitetsvillkoret uppfylls främst genom att den nya bebyggelsen nyttjar

befintlig infrastruktur – gator, gång- och cykelvägar samt ledningsdragningar.

3. Miljökonsekvensbeskrivning

Beskrivning sker i det följande enligt de punkter som tas upp i Metod för miljökonsekvensbeskrivningar i Huddinge kommun.

Den redovisar inga alternativa utbyggnadsförslag för marken inom planområdet utan konsekvenserna beskrivs enbart för den utbyggnad som detaljplaneförslaget medger. Alternativa lägen för idrottsplatsen har utretts i lokaliseringsutredningen, se s 3.

3.0 Nollalternativ

Ur flera miljöaspekter ska förändringen jämföras med ett nollalternativ, dvs. ett alternativ där gällande planer inte ändras utan genomförs. Nollalternativet utgår i detta fall från att pågående markanvändning fortgår inom ramen för naturreservatet. Förändring jämfört med nuläge framgår också nedan.

Planförslaget anger en utbyggnad av en idrottsplats med en ishall och två bollplaner samt tillhörande parkering.

3.1 Geologiska förhållanden/markradon

Området består i kvartersmarken huvudsakligen av berg i dagen eller på ringa djup samt lös jord i de låglänta delarna.

Sveriges Geologiska AB har utfört en markradonkartering 1984. Området har vid dessa mätningar bedömts som normalrisk- och lågriskområde.

3.2 Hydrologiska förhållanden

De låglänta delarna har ett antal öppna diken och vissa ”vattensjuka partier”, som behöver avvattnas och dräneras.

Öppna diken är betydelse för den biologiska mångfalden och en viss negativ påverkan kan ske i den utsträckning de läggs igen.

3.3 Allmän naturvård, naturmiljö, jord- och skogsbruk

Planområdet är till stor del berört av ej återställda upplagsområden och öppen mark som saknar höga naturvärden. Några värdefulla vegetationsområden, Kolartorp 1:20 i söderslutningen och skogsön i sydväst bevaras.

Förändringen är negativ men av mindre omfattning.

3.4 Rekreation och friluftsliv

Området är en målpunkt för besökande till ridstall och hundträningstret samt en ”port” till naturvårdsområdet. Det är dock knappast en målpunkt för det rörliga friluftslivet, men många passerar på Kolartorpsvägen genom

området. Det ska även fortsättningsvis kunna vara en port för det rörliga friluftslivet med möjligheter till parkering och eventuell servering vid idrottsplatsen och kunna passeras i olika riktningar.

I området tillkommer en ishall samt två fotbollsplaner, sammantaget jämfört med nollalternativet sker en positiv förändring för rekreation.

3.5 Ljusförhållanden och lokalklimat

Området har till relativt gott lokalklimat i en söderslutning och goda ljusförhållanden.

3.6 Luft, lukt

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid och bly samt partiklar (PM 10) i utomhusluft.

Kvävdioxidhalterna i området 1999 och prognos för 2006 ligger långt under de värden som inte får överskridas enligt beräkning av SLB-analys. Halterna uttryckta i dygnsmedelvärde för åttonde värsta dygnet är < 24 µg/m³.

Miljö kvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med mycket stor marginal i Stockholms län. Miljö kvalitetsnormen enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med förslaget ändamål. Det finns inte anledning att tro att normerna för partiklar överskrids.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.7 Buller och vibrationer

Trafikmängderna till idrottsplatsen är normalt av liten omfattning och ger inte upphov till några större störningar. I samband med större evenemang, turneringar kan ljud (inkl trafikbuller) från idrottsplatsen bli större. En konflikt med hästverksamheten kan uppstå.

Ett av syftena med den nya idrottsplatsen är att kunna avveckla Västerängs IP och viss verksamhet vid Långängens bollplan, där störningarna har upplevts vara för stora av de närboende.

Jämfört med nollalternativet blir störningarna vid den nya idrottsplatsen av en mindre, negativ omfattning och men bör kunna tålas bättre än nuvarande förhållanden vid Västerängs IP och Långängens bollplan.

3.8 Markföroreningar

Markföroreningar har ej uppmärksammats i området men olaga tippning kan ha skett i någon utsträckning tidigare och får uppmärksammas i samband med att schaktmassor m m tas bort från området.

3.9 Dagvattenhantering

Planområdet avvattnas till Mälaren. De låglänta delarna har ett antal öppna diken och vissa ”vattensjuka partier”. Omläggning av diken behövs, fördröjning av dagvatten omhändertagande av föroreningar från parkeringsytorna ska ske enligt en planbestämmelse.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.10 Avfallshantering

Hämtning av avfall ordnas av Södertörns Renhållningsverk enligt gällande föreskrifter. Erforderliga utrymmen för källsortering bör anordnas.

Källsortering av byggavfall förutsätts.

3.11 Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i anslutning till området, vilket ger goda möjligheter för fjärrvärmeförsörjning, om det kan vara energimässigt och ekonomiskt motiverat.

3.12 Transporter/kommunikationer, parkering och angöring

Jämfört med gällande plan blir trafikvolymerna lokalt något större men mindre vid Västerängs IP och Långängens bollplan. Trafiken till ridstallet och naturreservatets parkering behöver ej passera genom bostadsområden i Juringe utan Kolartorpsvägen blir gc-väg förbi ishallen.

Parkeringsförhållanden i anslutning till naturreservatet förbättras.

3.13 Materialval

Villkoren från Huddinges lokala Agenda 21 om att använda förnyelsebara råvaror och stopp för onaturliga ämnen bör beaktas vid alla materialval.

Med hänsyn till mål för sundhet och miljö bör bli att sunda, lågemitterande och varudeklarerade byggmaterial väljs samt kvalitetskontrollen vara hög, särskilt med avseende på fukt.

3.14 Störningar under byggtiden

Det är långt till närmaste bostadsområde och störningar för kringboende bör bli små.

3.16 Elektromagnetiska fält

Inga högspänningsledningar finns i anslutning till området.

3.17 Skydd mot olyckshändelser

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

3.18 Landskapsbild/stadsbild

En del av det äldre odlingslandskapet tas i anspråk för idrottsanläggningar. Ishallen placeras bakom en skogsbevuxen tunga osynlig från Långängen. Övergången till industriområdet kan mjukas upp. Ny vegetation kan planteras så att grusplanen och parkering skymms eller döljs medan den gräsplanen ska kunna uppfattas som en del av Långängen.

Västerängs idrottsplats kan avvecklas och detta område kan anpassas bättre till omgivande bebyggelse, förbättringar kan även ske vid Långängens bollplan.

Jämfört med nollalternativet sker en försämring.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Åke Andersson
planchef

Susanne Werlinder
arkitekt