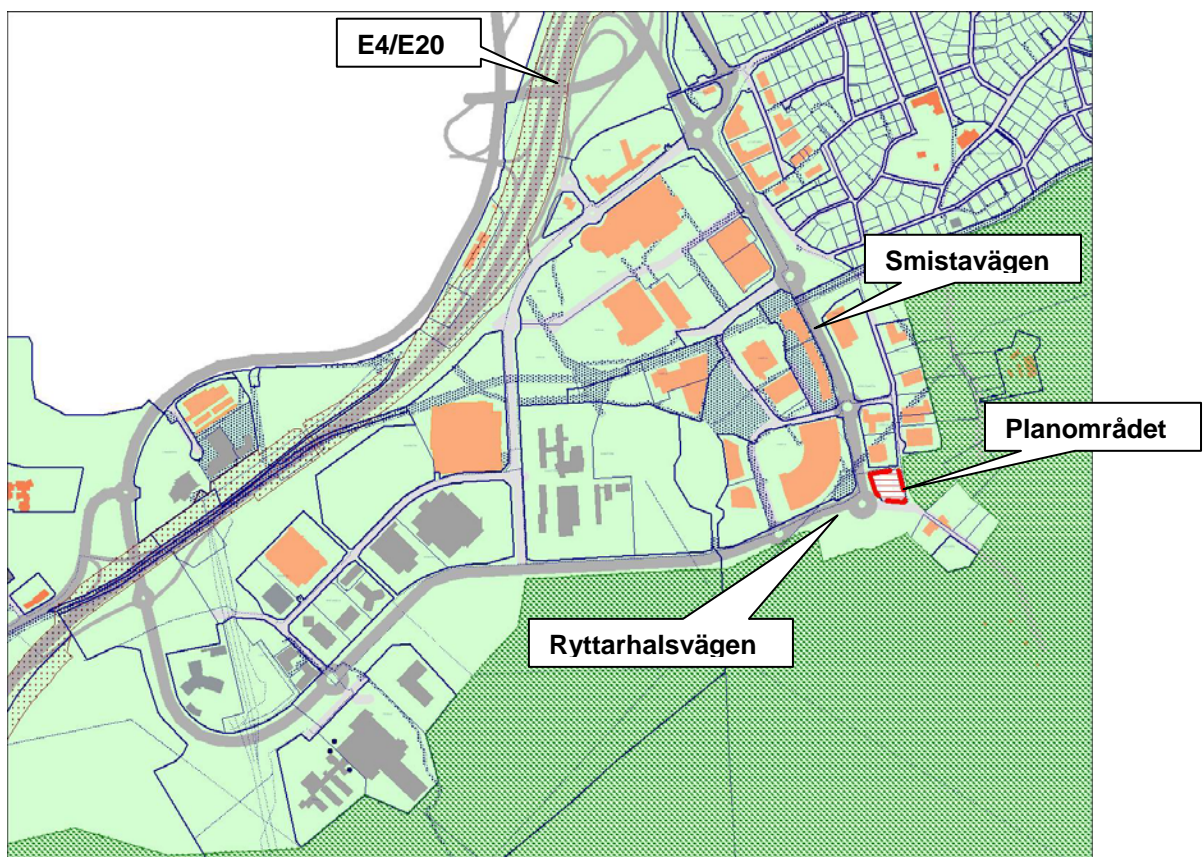




ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöredovisning



Detaljplan för

Hexagonen 1

inom kommundelen Segeltorp, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen november 2005
Planbeskrivningen redaktionellt rättad i november 2005



Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att möjliggöra uppförande av en byggnad i tre våningar för verksamhet som inte är störande för omgivningen samt begränsad handel - ej med livsmedel.

Planförslaget innebär att fastigheten kan bebyggas med 3000 kvm bruttoarea och högst 12 meter totalhöjd. Handel har begränsats till 900 kvm av bruttoarean. Tillfart får endast ske från Rytthalsvägen.

2. Förenlighet med 3, 4, 5 och 6 kap. MB

2.1 Hushållning med mark- och vattenområden

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

2.2 Miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid och 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 förslaget ändamål.

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

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i sydöstra kanten av handelsområdet Kungens Kurva. Planområdet avgränsas i väster av Smistavägen, i söder av Rytthalsvägen, i väster och norr av gång- och cykelvägar.

Fastigheten omfattar ca 4400 kvm.

Planen berör fastigheten Hexagonen 1 som ägs av kommunen.

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Översiktliga planer

I Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen, antagen regionplan för Stockholms län, anges området som delregional stadskärna.

I Översiktsplan från 2000 är planområdet angivet som arbetsområde med högt markutnyttjande. Planområdet gränsar i väster till område för handel och närservice.

4.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är planlagt med detaljplan för Djursjuksjukhus, antagen 2001-11-16 (Dp 1 C-46:1). Planen medger djursjukhus med 2500 kvm bruttoarea i två våningar. Genomförandetiden pågår till 2011-07-05.

4.3 Planuppdrag för detaljplanen

Ekens Golv AB önskar förvärva fastigheten Hexagonen 1, vilket kräver en planändring.

Kommunstyrelsen beslutade 2005-10-24 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för fastigheten Hexagonen 1 i enlighet med tjänsteutlåtandet, vilken föreslog en ändring av ändamålet till industri, lager och handel med begränsad yta.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

5.1 Natur

Mark, vegetation och naturvärden

Enligt den översiktliga byggnadsgeologiska kartan över Huddinge kommun ligger området på gränsen mellan fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän) och ett område med lös jord (lerjord utan genomgående torrskorpa). Området är plant och bevuxet med gräs och enstaka yngre lövträd. Inga naturvärden finns inom området. I öster gränsar planområdet till Gömmarens naturreservat.



Planområdet sett från korsningen Smistavägen- Rytthalsvägen.

Förorenad mark

Markföroreningar är inte sannolika inom planområdet.

Hydrologiska förhållanden

Området sluttar svagt mot söder där det finns vägdiken som leder ut till närliggande grönområde.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

5.2 Bebyggelseområden

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Planområdet ligger i sydöstra kanten av arbets- och handelsområdet Kungens Kurva. På östra sidan av Smistavägen, där detta planområde ligger, är handelsverksamheten inte lika omfattande som väster om Smistavägen där bland annat Ikea ligger.

Detaljplanen möjliggör uppförande av en anläggning för verksamhet som inte är störande samt handel, dock ej med livsmedel. Bruttoarean ovan mark har begränsats till 3000 kvm och därav får handel högst uppta 900 kvm. Den totala byggnadshöjden har begränsats till 12 meter, vilket möjliggör tre våningar.

Tillgänglighet

Planområdet är plant varför en god tillgänglighet för funktionshindrade är möjlig.

5.3 Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet ligger vid korsningen Smistavägen-Ryttarhalsvägen. Smistavägen ingår i huvudvägnätet och Ryttarhalsvägen ingår i lokalvägnätet. Ekens Golv AB har beräknat att verksamheten kommer att medföra cirka 170 fordon/vardagsdygn.

Gång- och cykeltrafik

En regional gång- och cykelförbindelse går längs planområdets östra gräns.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats ligger utmed Smistavägen inom cirka 400 meter från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering ska ordnas på kvartersmark och anordnas som markparkering eller i parkeringsdäck/-garage. Byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt Huddinge kommuns riktvärden nedan.

	Antal bilplatser per 1000 m²	Kommentar
Handel , (stonmarknad utan dagligvaror)	20-30	Beroende på sortiment och företag.
Kontor och liknande arbetsplatser		
Industri	5-15	Beroende på läge och typ
Kontor	15-20	Beroende på läge och typ
Lager	5	Alternativt 0,5 bpl per arbetande

Handikapparkering ska ordnas. Cirka 1 % av platserna ska utformas för handikaptillgänglighet samt reserveras för detta ändamål.

I planen anges utfartsförbud mot Smistavägen.

5.4 Störningar

Buller, vibrationer

Planen tillåter inga verksamheter som är störande för omgivningen.

Riskhänsyn

Den föreslagna bebyggelsen innebär inga risker för omgivningen.

5.5 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området kan va-försörjas genom anslutning till det allmänna ledningsnätet. Byggnaderna bedöms kunna anslutas med självfallsledningar. I norra delen av fastigheten har Stockholm Vatten en underjordisk ledning.

Dagvatten

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

Mellan planområdet och vägarna finns det ett dike som leder bort dagvatten till närliggande grönområde.

Planen har följande bestämmelse: ”Dagvatten skall så långt möjligt omhändertas inom fastigheten. I andra hand skall fördröjning ske av dagvattnet innan avledning sker till det allmänna nätet eller till angränsande område där dagvatten kan omhändertas.”

För att inte dagvattnet ska förorenas rekommenderas att koppar och olackerat förzinkat material ska undvikas i fasad och takbeklädnad.

Värme

Fjärrvärmeledningar finns i anslutning till fastigheten.

Elförsörjning

Planområdets gränsar till en transformatorstation i öster.

Sophantering

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

5.6 Räddningstjänst

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

5.7 Administrativa frågor

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförandebeskrivning

1. Organisatoriska frågor

1.1 Tidplan

Detaljplanen hanteras med enkelt planförfarande. Samråd sker under november och antagande av planen beräknas ske i mars 2006.

1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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

Ansaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

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

Södertörns fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmen i Huddinge.

Vattenfall Sveanät AB ansvarar för elledning på kvartersmark och allmän mark.

1.4 Avtal

Kommunstyrelsen beslutade 2005-10-24 att godkänna ramavtal mellan kommunen och Ekens Golv AB avseende fastigheten Hexagonen 1. I samband med antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal att godkännas i vilket marköverlåtelse och kostnader m.m. regleras.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Ledningsrätt

I planen finns ett ledningsområde för befintliga VA-ledningar. Rätten att anlägga och underhålla ledningar inom ledningsområdet har säkerställts genom ledningsrätt. Detaljplanen medför inte några fastighetsrättsliga åtgärder.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Avtal

Se ovan 1.4

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.

Några särskilda gatukostnader avses ej tas ut.

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

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet.

3.5 Planavgift

Ekens Golv AB ersätter enligt avtal kommunen för planläggning, varför planavgift inte uttas.

4. Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för detaljplanen är Gert Persson. Övriga deltagare är Sara-Pia Andersson på exploateringsavdelningen. Planhandlingarna har tagits fram av WSP Stadsutveckling genom Eva Pahlman. Ing-Britt Branevig på planavdelningen svarar för kartritningen.

Miljöredovisning

Sammanfattning

Planförslaget innebär en ändring från djursjukhus till verksamhet som inte är störande och begränsad handel- ej med livsmedel. Därmed kan en obebyggd tomt bebyggas och ett mer definierat gaturum skapas.

Förändringarna bedöms inte innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser enligt PBL 5 kap. 18 §. Följande miljökonsekvensbeskrivning är frivillig och görs enligt beslut i kommunfullmäktige.

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 s k 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 med övertänkta material. Genom anslutning till fjärrvärmenätet kan användning av fossila bränslen hållas nere. 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 (januari 1994).

Den redovisar inga alternativa utbyggnadsförslag utan konsekvenserna beskrivs enbart för den utbyggnad som detaljplaneförslaget medger.

3.0 Nollalternativ

Ur flera miljöaspekter ska förändringen jämföras med ett nollalternativ, dvs. ett alternativ där gällande detaljplanen inte ändras utan genomförs.

Nollalternativet utgår i detta fall från den detaljplan som gäller för området, d v s djursjukhus. Förändring jämfört med nuläge framgår också nedan.

Planförslaget möjliggör en ny anläggning verksamhet som inte är störande för omgivningen samt begränsad handel, dock ej med livsmedel.

3.1 Geologiska förhållanden/markradon

Enligt den översiktliga byggnadsgeologiska kartan över Huddinge kommun ligger området på gränsen mellan fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän) och ett område med lös jord (lerjord utan genomgående torrskorpa).

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

3.2 Hydrologiska förhållanden

Området sluttar svagt mot diken utmed Rytthalsvägen. Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.3 Allmän naturvård, naturmiljö, jord- och skogsbruk

Planförslaget innebär ingen förändring jämfört med nollalternativet. Inga värdefulla naturvärden tas i anspråk.

3.4 Rekreation och friluftsliv

Området bedöms inte vara intressant för rekreation och planerad verksamhet kommer inte vara störande för Gömmarens naturreservat.

3.5 Ljusförhållanden och lokalklimat

Området ligger ljust och luftigt. Lokalklimatet har mindre betydelse för verksamheten.

3.6 Luft, lukt

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och bensen 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 under $10 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med mycket stor marginal i Stockholms län. Miljökvalitetsnormen enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Kartläggningen av PM10-halter för 2002 visar att miljökvalitetsnormen för dygnsmedelvärden överskrids 2002 längs hårt trafikerade infartsleder, i Huddinge på och vid E4/E20. Även Huddingevägen och Nynäsvägen har höga nivåer men överskrider inte normvärdet. PM10-halterna visar ingen minskande trend varför åtgärdsprogram för att minska halterna på dessa avsnitt är nödvändigt till 2005 då normvärdet skall klaras enligt EG-direktiv och svensk lagstiftning.

Länsstyrelsen i Stockholms län har ett regeringsuppdrag att till den 31 december 2003 ta fram ett åtgärdsprogram för att klara miljökvalitetsnormer för PM10.

Någon utredning om bensen har inte gjorts i länet, Naturvårdsverkets bedömning vid införandet pekade inte på att det ska bli problem att klara normen i Sverige.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.7 Buller och vibrationer

Ingen nämnbar förändring sker av vägbullret jämfört med nollalternativet. Planen tillåter ingen störande verksamhet.

3.8 Markföroreningar

Markföroreningar har ej uppmärksammats och är ej sannolika i området.

3.9 Dagvattenhantering

Genom att byggrätten ökas och troligtvis även den hårdgjorda ytan sker en liten minskning av möjligheterna till att omhänderta dagvattnet inom fastigheten.

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.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.12 Transporter/kommunikationer, parkering och angöring

Jämfört med gällande plan blir det ingen nämnbar förändring av trafikvolymerna.

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 bl a att sunda, lågemitterande och varudeklarerade byggmaterial väljs samt kvalitetskontrollen vara hög, särskilt med avseende på fukt.

3.16 Elektromagnetiska fält

En transformatorstation finns intill planområdets sydöstra gräns. Avståndet mellan planerad verksamhetsbyggnad och transformatorstation är ca 30 meter.

Normalutformade transformatorstationer ska ligga minst 5 meter från byggnad där människor vistas om avskärmning inte ordnas på annat sätt.

3.17 Skydd mot olyckshändelser

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

Förslaget innebär ingen nämndvärd förändring jämfört med gällande plan.

3.18 Landskapsbild/stadsbild

Planen innebär en bebyggelsekomplettering utmed Smistavägen.

Någon större skillnad jämfört med gällande plan sker inte.

3.19 Kulturhistoriska miljöer

Ingen kulturhistorisk miljö påverkas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Gert Persson

Planarkitekt