



## ANTAGANDEHANDLING

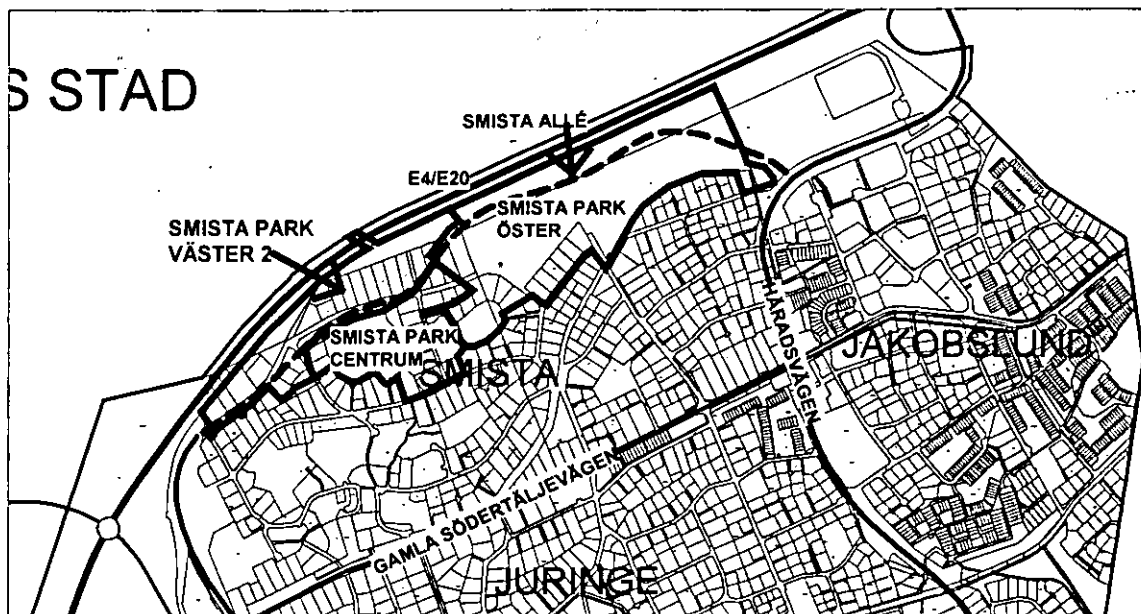
### DETALJPLAN FÖR SMISTA PARK VÄSTER 2

#### PLANBESKRIVNING

##### 1. HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser skala 1:1000
- Illustration
- Gestaltningssprogram

##### 2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG



Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra en utbyggnad av en ny väg, Smista allé, en utbyggnad av kontor och andra icke störande verksamheter samt service för områdets behov med en bruttoarea på ca 56 300m<sup>2</sup>. Samtidigt som det attraktiva annonsläget nyttjas, bildar kontoren en bullerskärm mot bakomliggande bostadsområden i Smista. Ett flerbostadsområde med 3 000 m<sup>2</sup> ingår.

En gång- och cykelbro över E4/E20 ger möjlighet till ett sammanhängande gc-stråk mellan blivande Smista Park centrum och Sättra centrum med tunnelbanestationen.

Verksamhetsområdets viktigaste friyta är södervända gårdar, som kan skyddas mot buller från E4/E20.

Bostadsområdet söder om Smista allé kan få en bullerskyddad gård som ger goda förutsättningar för mycket sol på gården och eventuella uteplatser. I anslutning till bostäderna finns ett område söder därom planlagt som naturmark inkl ett område avsedd för en lekplats.

Det är angeläget att behandling och utformning av mark och gångvägar m m sker med hög kvalitet samt att kvarteren får en riklig vegetation av bevarade träd eller återplanteringar.

## 6.6 Gator och trafik

### 6.6.1 Gatunät

I den fördjupade översiktsplanen redovisas en ny huvudgata längs med E4/E20, Smista allé, mellan Smistavägen och Häradsvägen. Dess uppgift är dels att trafikförsörja den nya bebyggelsen i Smista, dels överta den genomfartstrafik som idag använder Gamla Södertäljevägen.

Huvudgatan ska i utförande upplevas som en stadsgata och ges karaktär som motsvarar och befrämjar körning i den dimensionerande hastigheten 50 km/h. Sträckningen har setts över för att skapa möjligheter till större flexibilitet och bättre utformning av kvartersmarken. Genom en mjuk linjeföring ges variation och möjligheter till intressanta perspektiv. Detaljplanen har anpassats till en projektering av vägen. Smista allé ska utföras med trädplantering i två rader. Olämplig växtlighet ur allergisynpunkt bör inte planteras. Bullerdämpande åtgärder ska ske i samband med byggande av Smista allé med inriktning att klara riktvärden för trafikbuller enligt prop 1996/97:53. Lokalgatan i kv Stigmannen justeras jämfört med gällande plan för att minska intrånget på befintliga fastigheter.

### 6.6.2 Angöringsgator, tomtutfarer

Utfarter mot Smista allé minimeras. De till samlas parvis till en gemensam angöringsgata till de blivande tomterna. För att avståndet mellan lokalgata och närmaste utfart och mellan två tomtutfarer inte ska bli för kort kan 4 - 5 angöringsgator anordnas i det drygt 740 m långa kvarteret. Närmare placering och utformning prövas i samband med exploateringen. I övrigt gäller utfartsförbud.

### 6.6.3 Gång-, cykel- och mopedtrafik

Den regionala gång- och cykelvägen längs E4/E20 läggs på Smista allés norra sida mellan verksamhetsområdet och Smista allé. På södra sidan om Smista allé ges i östra delen plats inom vägområdet för en gångbana (2 m). I västra delen av området vid kv Stigmannen samordnas gångtrafiken på södra sidan med en angöringsgata för villatomterna.

En gång- och cykelbro över E4/E20 ger möjlighet till ett sammanhängande gc-stråk mellan blivande Smista Park centrum och Sättra centrum med tunnelbanestationen.

Planförslaget anger bestämmelserna i gällande plan, dvs dels att gc-bron ska utföras med en minsta höjd av 4,7 m över vägbanan (E4/E20), dels samma lydelse för gångbron över naturområdet. Bestämmelserna i gällande plan syftar till att bron ska utföras så att handlingsfriheten inte går förlorad för ev tvärsparväg.

Förbindelsen anges i sin fortsättning som ett s.k. x-stråk genom verksamhetskvarteret. Den ska ha en fri höjd av 2,9 m. Det finns inte något hinder i planen för att bygga in gångstråket och ev delar av gångbron eller bygga samman med byggnad i kvarteret.

Utformningen av miljön vid gångstråk ska ske så att risker för överfall beaktas, t ex undvika att det finns nischer, vrår, hörn där det går att gömma sig.

En förbindelse söderut i Fornminnesvägen planlägges i Smista Park centrum som anknyts till det regionala stråket och stråket med gångbron.

#### 6.6.4 Kollektivtrafik

Nya busslinjer avses trafikera Smista allé. Busshållplatser förläggs i anslutning till de anslutande lokalgatorna, vid Vårdkasevägen och den nya lokalgatan öster om Fornminnesvägen. Gångavstånd till närmaste busshållplats ligger i sådana fall inom ca 200 -250 meter från verksamhetsområdet och inom ca 150 m från bostadsområdet i planen.

Inom planområdet anges en gångbro över E4/E20 till Sättra tunnelbanestation. Från gångstråkets korsning med Smista allé är det drygt 500 m till tunnelbanestationen.

Mot E4/E20 finns ett naturområde. Det kan utgöra en zon för framtida, spårbunden kollektivtrafik.

#### 6.6.5 Parkering

All parkering ska ordnas på kvartersmark. Besöks-/angöringsparkering kan förläggas på kvartersmark vid angöringsgatorna till kvarteret. Övrig parkering anordnas som markparkering eller i parkeringsdäck/-garage. Detaljplanen för Smista Park centrum anger en parkeringsanläggning i och i anslutning till Skansberget/kv Borgen (pågående planering liksom i gällande planer).

Byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt följande riktvärden.

Bostäder	11 parkeringsplatser per 1 000 m <sup>2</sup> BTA ovan mark inklusive besöksparkering
Kontor	18 parkeringsplatser per 1 000 m <sup>2</sup> BTA
Handel	40-80 parkeringsplatser per 1 000 m <sup>2</sup> BTA beroende på verksamhet.
Forskning/utbildning	7-18 parkeringsplatser per 1 000 m <sup>2</sup> BTA beroende på verksamhet
Hantverk/småindustri	7-12 parkeringsplatser per 1 000 m <sup>2</sup> BTA beroende på verksamhet

Handikapparkeringsplatser ska anordnas.

### 6.7 Störningar

#### 6.7.1 Buller och vibrationer

Enligt riksdagens beslut (prop 1996/1997:53) bör följande riktvärden för trafikbuller normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostadsbebyggelse:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus.
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid.
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad).
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Bullernivån i området är hög men det finns skäl för att avsteg från bullerriktvärden kan accepteras. Det finns närhet till goda kommunikationer. Bostadsbebyggelse i Segeltorp är attraktiv för bostadsmarknaden på grund av läget i regionen och i kommundelen. Den blir ett komplement till den mycket stora andelen lägenheter i småhus (ca 80%) i Segeltorp med en bättre variation på bostadsmarknaden. Bostadsbebyggelsen får dessutom indirekta positiva effekter för genomförandet av Smista allé och för minskat buller vid befintlig bebyggelse. Även med hänsyn till den konkurrens om marken som råder i Huddinge finns det argument för att betrakta planområdet som centralt beläget och att avsteg från normalfallet - 55 dB(A) ekvivalent bullernivå vid fasad - är motiverat.

Bullret från E4/E20 och Smista allé (med trafik enligt prognosen) och utan några bullerdämpande åtgärder uppgår för det nya bostadskvarteret vid Smista allé till ca 65 dB(A). Det nya bostadsområdet i Smista Park väster ligger som närmast ca 100 m från närmaste vägbanekant på E4/E20. Trafikbullret från E4/E20 och Smista allé (med trafik enligt prognosen) och utan några bullerdämpande åtgärder uppgår för "skärmbyggnaderna" mot E4/E20 och Smista allé som högst ca 65 dB(A). All bostadsbebyggelse har nivåer som på minst en sida är under 55 dB(A) och i många fall under 50 dB(A) enligt kompletterande uppgifter från Ingemansson. Det bostadshus som ligger närmast vägarna och får upp mot 65 dB(A) på den bullriga sidan får lägre än 50 dB(A) på den tysta sidan.

De nya bostäderna kan utformas så att alla riktvärden inomhus innehålls. Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) utanför fönster (avstegsfall B enligt "Trafikbuller och planering"). De nya bostäderna kan få en sådan utformning bl a med dämpning av bullret i fasaderna att inomhusvärdena klaras och lägenhetsutformning med trapphus, förråd, kök m fl mindre känsliga ytor mot den bullerstörda fasaden. Alla lägenheter får uteplats mot SV - SO i marknivå med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå respektive balkong mot SV - SO med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå. (Planförslaget innehåller en planbestämmelse om att uteplatser och lekplatser inte får ha en ekvivalent ljudnivå överstigande 55 dB(A).)

Bullret från väg E4/E20 och Smista Allé är, för bostäderna närmast vägarna av samma storleksordning. (Ytterligare) bullerskärning vid E4/E20 ger ingen effekt på det sammanlagrade bullret. För att dämpa ljudet från E4/E20 till 55 dB(A) behövs en komplettering av vallen till ca 6 m höjd, men den får inte så stor verkan eftersom bullret från Smista Allé är av samma storleksordning.

Då Smista allé inom detta planområde ligger långt ifrån och lägre än E4/E20 går det heller inte med enbart bullerdämpning längs Smista allé. Vidare ligger bostäderna i Smista Park väster så nära Smista allé att det heller inte blir möjligt att med rimliga skärnhöjder skärma de översta våningarna.

Det är enligt planavdelningens syn inte ekonomiskt rimligt att bullerskydd skulle krävas vare sig med hänsyn till kostnaderna eller kostnadseffektiviteten. En bullerdämpning i fasad är möjlig och den sammanhängande fasaden skyddar i hög grad bakomliggande gårdar och alla bostäder har "tyst" sida enligt ovan.

En planbestämmelse anger: *Byggnaderna ska utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska få högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fasad och så att ljudklass B uppnås inomhus med hänsyn till trafikbuller. Ekvivalent ljudnivå vid uteplats och lekplats ska understiga 55 dB(A).*

Där fasader utsätts för buller överstigande riksdagens riktvärden för utomhusbuller, så utformas lägenheterna i första hand på sådant sätt att endast mindre ljudkänsliga delar av bostadshusen (trapphus, kök, badrum, förrådsutrymmen) berörs. Flexibla lägenhetslösningar kan göra att de boende själv kan välja hur lägenheten används, t ex vad gäller placeringen av sovplatsen.

Stockholms stad har i samråd med Länsstyrelsen utarbetat och givit ut en rapport "Trafikbuller och planering" där exempel ges på utformning av bostadsbebyggelse med hänsyn till buller. Utformningen av fasader med hänsyn till buller samt ljudmiljön på gårdarna bör uppmärksammas i projekteringen. I kontrollplanen bör frågan tas upp hur planbestämmelserna angående trafikbuller uppfylls.

Bostadsbebyggelsen närmast Smista allé ska utföras med sammanhängande fasader för att skydda bakomliggande uteplatser och bostäder. Syftet med bestämmelsen om sammanhängande fasad är att – där byggnader uppförs - få en sammanhängande fasad som skyddar bakomliggande gårdar, och inte en byggnadsutformning som släpper in bullret bakom. Det kan finnas alternativa utformningar där bullerskärmar binder samman byggnader och skyddar uteplatserna bakom, dvs bostadsfasader bör kunna delas upp under förutsättning att ljudkrav uppfylls.

För kontor/verksamheter gäller att fasad och fönsterisolering ska utföras så att ljudnivån inomhus inte överstiger 40 dB(A). Detta innebär särskild bullerdämpande utformning av fasad och fönster i de delar av området där utomhusbullret överstiger 65 dB(A) ska utföras. För undervisningslokaler gäller en högsta tillåten bullernivå inomhus på 30 dB(A). Verksamheter som alstrar störande buller ej får förläggas till området.

Bullerdämpande åtgärder ska ske i samband med byggande av Smista allé med inriktning att klara riktvärden för trafikbuller enligt prop 1996/97:53. I östra delen av kv Stigmannen anges att ett bullerplank ska uppföras liksom i gällande plan. Vid den nya flerbostadsbebyggelsen har förutsatts att fasadutformningen i första hand klarar bullerdämpningen men det kan behövas anslutande bullerplank i västra delen av kvarteret (mot Smista allé och i tomtgräns mot kv Stigmannen 14 och 20).

I planen anges också ett bullerskydd i ett område mot E4/E20 i västra delen av planområdet (redan utfört).

En ny bestämmelse angående vibrationer anges. Byggnaderna ska utformas så att vibrationerna inte överstiger 0,3 mm/s för bostäder och kontor. Se svensk standard SS 460 48 61. Byggnader bör utformas så att markvibrationer inte förstärks genom resonans i de övre våningarna.

Se även miljökonsekvensbeskrivningen.

#### 6.7.2 Luftföroreningar

Planbestämmelserna anger att tilluftsintagen ska placeras på sida vänd från E4/E20, det håll den största trafiken finns.

Se vidare miljökonsekvensbeskrivningen.

## 6.8 Teknisk försörjning

### 6.8.1 Vatten, spillvatten och dagvatten

Ledningar kan förläggas i vägområdet för Smista allé, i första hand på den södra sidan av Smista allé.

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske så långt som möjligt på den egna fastigheten/inom exploateringsområdet. I andra hand ska fördröjning ske innan avledning sker till det allmänna nätet eller till angränsande område där dagvattnet kan omhändertas. Dagvatten från större garage och parkeringsytor ska förses med slam- och oljeavskiljare.

### 6.8.2 Värme

Bebyggelsen försörjs med fjärrvärme.

Ny fjärrvärmeledning förläggs i vägområdet för Smista allé, i området för den regionala gc-vägen.

### 6.8.3 El

Transformatorstationer kan anläggas på tomtmark eller allmän platsmark för områdets behov. Placering sker efter särskild prövning av byggnadsnämnden i samråd med Vattenfall Sveanät AB och exploatören. Elledningar förläggs i området för den regionala gc-vägen.

### 6.8.4 Tele

Teleledningar förläggs tillsammans med elledningar i området för den regionala gc-vägen.

En telestation i västra delen av området har avvecklats och planstödet tas bort.

### 6.8.5 Sophantering

Sophantering skall ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Lokalisering av återvinningsstation för området sker i samarbete med SRV återvinning AB. Näråtervinningshus i kvarteren ska lokaliseras så att hämtning underlättas.

## 6.9 Administrativa frågor

### 6.9.1 Genomförandebeskrivning

I genomförandebeskrivningen behandlas organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska frågor.

### 6.9.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

## 7. Avvägning enligt miljöbalken

### 7.1 Hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 kap.

### *7.2 Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §*

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid och bly.

Miljökonsekvensbeskrivningens avsnitt 3.6 beskriver nuläge och efter en utbyggnad år 2007. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Denna detaljplan, Smista Park väster 2, ersätter den tidigare detaljplanen Smista Park Väster samt delar av Smista Park Centrum, västra delen. Byggrättens storlek minskas med drygt 20% i verksamhetskvarteret och bebyggelsen får i jämförelse med gällande detaljplaner en lägre högsta höjd i östra delen. Även byggrätten i exploateringsområdet i kv Stigmannen minskas. Möjligheten att underbygga Smista allé tas bort, höjder justeras på Smista allé och Vårdkasevägen. Vidare justeras kvartersgränser i förhållande till det utförande Smista allé numera avses få, bl a så att intrånget på befintliga villafastigheter i kv Stigmannen minskar. Justering görs för att få större handlingsfrihet för Västerleden.

Jämfört med gällande planer tas också med planbestämmelserna större hänsyn till risker och buller, vibrationer.

Gällande detaljplaner visar Smista allé med angränsande kvarter i norr för verksamheter och i söder ett flerbostadskvarter. Inget av detta är utfört. Området består i stora delar av björk- och blandskog inom ett område med i stora delar dåliga grundförhållanden.

### 3. PLANDATA

#### 3.1 Lägesbestämning

Planområdet är beläget i nordvästra delen av Segeltorp, se karta sid 1. Avgränsningen i norr utgörs av väg E4/E20, i söder av villabebyggelse i kvarteret Stigmannen och Skansberget samt av outbyggda kvarter enligt planerna Smista park Centrum, västra delen.

#### 3.2 Areal

Planområdet är knappt 7,6 hektar.

#### 3.3 Markägoförhållanden

I planen ingår – helt eller delvis - fastigheterna Borgen 2, Skansen 1, Smista 3:1-2, 3:5-6 och 8-22 samt Stigmannen 1, 15, 16, vilka ägs av Smista Park AB. Vidare ingår Smista 3:4 som ägs av Vägverket och delar av fastigheten Stigmannen 2 och Smista 3:3 som ägs av Huddinge kommun. Mindre delar av fastigheterna kv Stigmannen 8, 9, 12, 13 och 19 i enskild ägo ingår också.

### 4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### 4.1 Regionplan 91

Smista Park ligger inom ett område som Regionplan 91 anger som regionalt utbyggnadsområde. Västerleden ansluter till E4/E20 i anslutning till Kungens kurva – Smista. Vidare anges längs E4/E20 ett spårreservat för eventuell utbyggnad.

#### 4.2 Översiktsplan

För området gäller Översiktsplan 90 för Huddinge kommun (ÖP 90) antagen av kommunfullmäktige 1990-12-17. ÖP 90 anger i aktuell del arbetsområde, högre markutnyttjande, längs E4/E20 och en ny huvudväg, Smista allé. Vidare anges ett spårreservat längs E4/E20 med anknytning till tunnelbanan i Skärholmen och Fruängen. Ett huvudgångstråk anges mellan Smista Park och Sätra.

Förslag till Översiktsplan 97, samråd våren 1998, redovisade markanvändningen enligt gällande detaljplaner.

### 4.3 Fördjupad översiktsplan

En fördjupad översiktsplan för del av Segeltorp, Smista - Juringe antogs i mars 1990. Planen anger för det aktuella planområdet tillkommande verksamhetsytor och den nya huvudgatan Smista allé, som trafikförsörjer området.

Det anges att planeringen av Segeltorp bör innehålla beredskap för kollektiva tvärförbindelser i ett stråk Fruängen - Segeltorp - Skärholmen - Kungens Kurva.

Gällande detaljplaner för Smista Park och Smista allé har upprättats i enlighet med den fördjupade översiktsplanen.

### 4.4 Gällande detaljplaner/fastighetsplan

Följande detaljplaner berörs av planförslaget (alternativ aktbeteckning/officiell aktbeteckning/beslutsdatum): 1-C-30/11849/900924, 1-C-31/12055/920525, 1-C-33/12351/930927.

För kv Stigmannen gäller fastighetsplan Stigmannen (A-T), (officiell aktbeteckning/beslutsdatum 12042/920903).

Genomförandetiden har inte gått ut för berörda planer. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen (PBL 5 kap 11 §). Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har ägaren till en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider (PBL 14 kap 5 §).

### 4.4 Gestaltning

Ett dokument, *Gestaltningsprogram för Smista Park* har tagits fram i samband med att detaljplanerna omarbetats, där inriktning beträffande området och bebyggelsens utformning på kvartermark anges. Se bilaga. Dokumentet utgör en avsiktsförklaring i den formella detaljplanen som kopplas till denna genom en planbestämmelse.

Det behandlar följande punkter: Angöring till tomter, belysning, bullerskydd, byggnaders placering på tomt, byggnadshöjder, entréer - lastintag, fasadutformning, markplanering, parkering, skyltning, uppställningsytor och vegetation på tomtmark.

## 5. FÖRUTSÄTTNINGAR

### 5.1 Natur

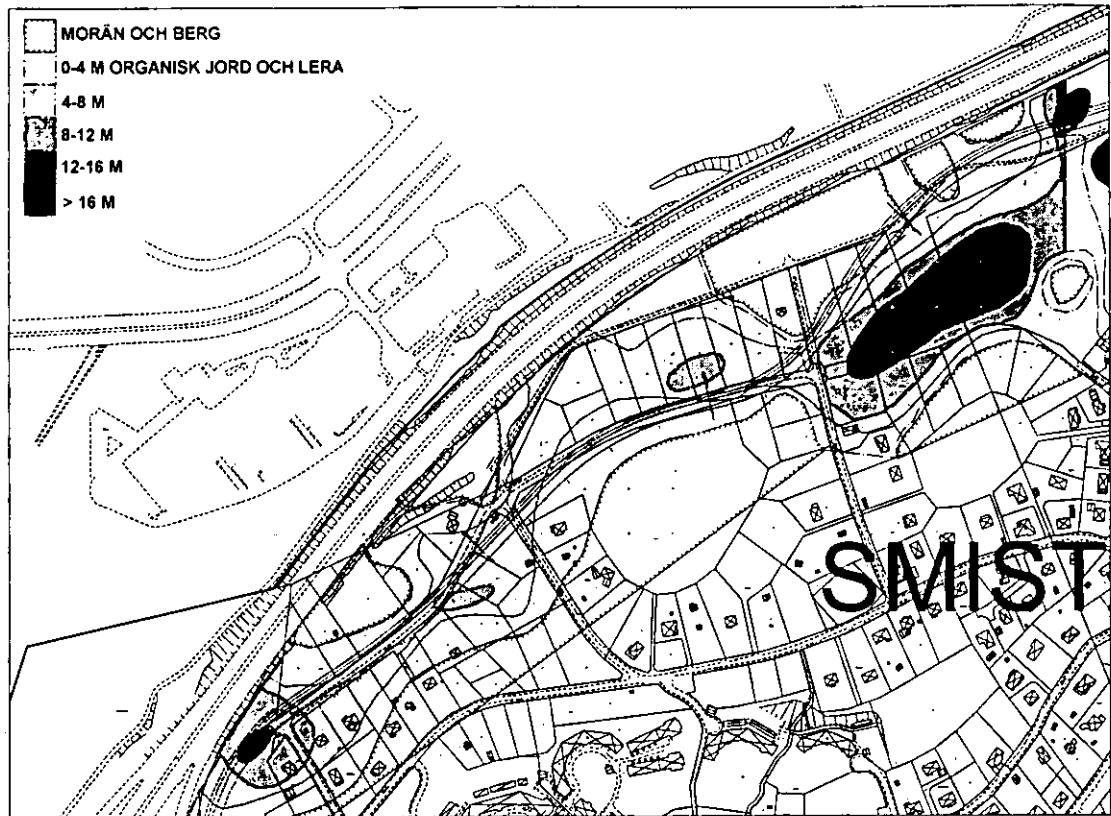
#### 5.1.1 Mark och vegetation

Marken är relativt flack förutom några kullar mot E4/E20. Kring kullen norr om kv Stigmannen finns spridda hållmarker med naturlig gräsvegetation på relativt torr mark. Vid området norr om korsningen till Vårdkasevägen förekommer naturlig gräsvegetation med lövskog och relativt fuktig mark. Norr om Skansberget växer ung och tät lövskog på fuktig mark. I närheten av Fornminnesvägen finns närmast E4/E20 en kulle med berg i dagen med en blandning av löv- och barrträd.

#### 5.1.2 Geotekniska förhållanden

I samband med den fördjupade översiktsplanen har en översiktlig geoteknisk utredning gjorts 1987 och J & W Anläggning har senare gjort kompletterande undersökningar samt bedömningar av jordförstärkningsåtgärder och grundläggningsmetoder för den då aktuella bebyggelsen.

Det finns tre fastmarkspartier bestående av morän och berg mot E4/E20, i Fornminnesvägens förlängning och kullarna norr om Stigmanvägen. Norr om Skansberget är det lerjord utan genomgående torrskorpa med upp till 12 m mäktighet, se kartan nedan.



### 5.1.3 Fornlämningar och byggnadsminnen

Söder om planområdet ligger Skansberget med en fornborg (inventeringsnummer 39). Grundkartan anger den redovisning som finns i ekonomiska kartan. I grundkartan för gällande plan är det en snävare avgränsning av fornborgen som inte berör marken vid Skansbergets fot och det redan planlagda vägområdet för Smista allé. Underhandsamråd har skett med länsstyrelsens kulturmiljöenhet angående avgränsningen av fornminnet och planer för pågående utbyggnad av Smista allé. Inom planområdet finns i övrigt inte några kända fornlämningar, ej heller några byggnadsminnen.

### 5.2 Bebyggelseområden

Ingen bebyggelse finns inom planområdet utöver saneringsbyggnader.

### 5.3 Gator och trafik

#### 5.3.1 Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.

Inga gator finns området förutom Fornminnesvägens förlängning norr om Stigmanvägen och delar av Stigmanvägen. En regional gång- och cykelväg går genom området längs E4/E20.

Planområdet gränsar mot E4/E20. Enligt ett förslag till arbetsplan för Västerleden, som togs fram under 1996 men ej ställdes ut, anges en påfartsramp inom naturmarken i planområdet. Se nedan angående riskhänsyn.

### 5.3.2 Kollektivtrafik

Vid Gamla Södertäljevägen finns hållplatser för busslinjer till de närmast belägna tunnelbanestationerna i Fruängen och Skärholmen samt pendeltågsstationerna i Huddinge, Stuvsta och Älvsjö. Nattbusslinje finns längs Gamla Södertäljevägen till Fruängen och Huddinge station.

### 5.4 Störningar

Trafiken på E4/E20 alstrar buller och luftföroreningar, vilket påverkar planområdet. E4/E20 utgör primär trafikled för farligt gods. Se vidare miljökonsekvensbeskrivningen.

### 5.5 Teknisk försörjning

#### 5.5.1 Vatten, spillvatten och dagvatten

Vatten och avlopp finns till befintliga fastigheter i anslutning till planområdet och en pumpstation ligger inom området.

Dagvatten leds idag i ett öppna diken österut över planområdet.

#### 5.5.2 Värme

Närmaste anslutning till fjärrvärmenätet är vid Gamla Södertäljevägen - Smista allé.

#### 5.5.3 El

En transformatorstation ligger i korsningen Verkstadsvägen - Slöjdvägen.

#### 5.5.4 Tele

Televerkets mellanortskabel längs E4/E20 norr om planområdet har tagits ur drift. Teleledningar finns till befintlig bebyggelse i kv Stigmannen.

## 6. PLANFÖRSLAGET

### 6.1 Planens huvuddrag

Övervägande delen av planområdet avses för nya arbetsplatser (kontor och andra icke störande verksamheter) samt service för områdets behov. Bebyggelsen kommer att exponera sig mycket tydligt mot E4/E20. Det representativa läget medför höga krav på den arkitektoniska utformningen. Samtidigt som det attraktiva annonsläget utnyttjas, bildar kontoren en bullerskärm mot bakomliggande villabebyggelse. I kv Stigmannen föreslås en bebyggelse med flerbostadshus.

Vidare möjliggörs en utbyggnad av en ny väg, Smista allé. En gång- och cykelbro över E4/E20 ger möjlighet till ett sammanhängande gc-stråk mellan blivande Smista Park centrum och Sättra centrum med tunnelbanestationen.

Denna detaljplan, Smista Park väster, ersätter den tidigare detaljplanen Smista Park Väster samt delar av Smista Park Centrum, västra delen. Byggrättens storlek minskas med drygt 20% i verksamhetskvarteret och bebyggelsen får i jämförelse med gällande detaljplaner en lägre högsta höjd i östra delen. Även byggrätten i exploateringsområdet i kv Stigmannen minskas. Möjligheten att underbygga Smista allé tas bort, höjder justeras på Smista allé och Vårdkasevägen. Vidare justeras kvartersgränser i förhållande till det utförande Smista allé numera avses få, bl a så att intrånget på befintliga villafastigheter i kv Stigmannen minskar. Justering görs för att få större handlingsfrihet för Västerleden.

## 6.2 Natur

### 6.2.1 Mark och vegetation

En cirka 35 m bred zon mot E4/E20 sparas som allmän plats, naturmark. Ingen ändring sker i jämförelse med gällande plan.

Befintlig vegetation inom kvartersmarken kan sparas i begränsad omfattning. Mot E4/E20 kan utföras kompletterande planteringar med buskar och träd.

### 6.2.2 Geotekniska förhållanden

Grundläggning av byggnader sker i en stor del av området sannolikt med pålar till fast botten. I områden med fastare mark kan grundläggning med bottenplatta eller med plintar vara möjlig.

Där grundvattennivån ligger i eller strax under markytan behöver viss dränering ske. Ingrepp som förändrar grundvattennivån i större grad permanent bör undvikas. Tillstånd för markavvattning prövas enligt miljöbalken av Länsstyrelsen

## 6.3 Bebyggelseområden

### 6.3.1 Arbetsplatser

Planförslaget medger en utbyggnad av *integrerbar verksamhet (kontor, företagshotell och inslag av handel och annan lokal service för företagsparken och bostadsområdena, hantverk och icke störande småindustri, forskning och utbildning). Verksamheten får ej ske utomhus eller vara störande för omgivningen.* Kärnan i bestämmelsen är att verksamheterna ska vara av sådan art att inte något skyddsavstånd behövs till bostadsbebyggelsen, befintlig och ny. Se *Bättre plats för arbete* (Boverkets allmänna råd 1995:5, s 91, 95). Inom parentesens anges några exempel. En störning kan antingen bero på verksamheten eller att transporter till verksamheten blir alltför omfattande. En lagerverksamhet som inte har många och/eller tunga transporter inryms inom bestämmelsen, medan partihandel/grossistverksamhet/speditionsverksamhet knappast rymms.

Bebyggelsen kan uppföras i 4 - 6 våningar med en bruttoarea ovan mark om ca 56 300m<sup>2</sup> (exklusive garage/parkeringsdäck. Teknik- och hissmaskinrum medräknas ej om dessa förläggs i takvåning). Detta motsvarar vid maximal utbyggnad 550 - 1 400 arbetsplatser beroende på hur ytkrävande arbetsplatserna är.

Högsta byggnadshöjd i verksamhetsområdet är 23 meter. I västra delen, mot den del av kv Stigmannen som utgör villakvarter, är högsta byggnadshöjd 16 m. Högst 5 % av bruttoarean får uppföras ytterligare 4 m. Därutöver får hissmaskinrum, skorstenar, antenner o dylikt uppföras. Exploateringsgraden (högsta exploateringsgrad i bruttoarea ovan mark per fastighetsarea) är 1,8 i östra delen och 1,4 i västra delen.

Även den lägsta byggnadshöjden regleras mot E4/E20. Med hänsyn till att bullerskärning för bakomliggande bostadsbebyggelse avses ske av bebyggelsen i verksamhetsområdet anges här som lägsta byggnadshöjd 8 m (2 kontorsvåningar). Byggnaderna ska vidare av samma skäl utföras med sammanhängande fasad, 75% av fastighetens längd bebyggas. Även av stadsbildsskäl är det önskvärt med en bebyggelse som är sammanhållen och där höjderna mellan angränsande byggnader inte skiljer sig i alltför hög grad. Planbestämmelsens syfte är att bebyggelsen koncentreras i "framkant" mot E4/E20 och att "gårdsbebyggelsen" mot bostadsbebyggelsen blir lägre.

Funktionella och estetiska skäl kan utgöra motiv för avvikelser, t ex kan man vilja ha en utbyggnadsreserv för ett högre hus mot E4/E20 i stället för att i ett första läge behöva placera en lägre lagerdel där. Om bebyggelsen inte uppförs i angiven omfattning mot kvartersgräns mot E4/E20 kan ett mur-/skärmparti fylla syftena att skärma buller, skymma parkeringsytor, lastintag m m samt hålla ihop bebyggelsen. En sådan skärmning behöver inte ske för ej ianspråktaga delar av en fastighet där vegetationen behålls tills vidare.

Byggnader får sammanbyggas i tomtgräns. Om fastigheterna inte sammanbyggs kan i stället en skärm/mur byggas för att skärma buller för bakomliggande fastigheter.

Planen har bestämmelser som reglerar högsta nivåer på buller från trafik inomhus och vibrationsnivåer.

### 6.3.2 Bostäder

Bostadsbebyggelse planeras i kv Stigmannen närmast befintlig villabebyggelse. Byggrätten uppgår till 3 000 m<sup>2</sup> BTA. Detta motsvarar 30-35 lägenheter. Bebyggelsen får uppföras till 4 våningar. En bestämmelse anger att sammanhängande fasader ska utföras mot Smista allé och mot Vårdkasevägen vilket skärmar buller på den södervända gården.

Jämfört med gällande plan – som anger 4 400 m<sup>2</sup> BTA ”bostäder, kontor varav minst 1/3 av bruttoarean av vardera användningen” - föreslås mindre låsningar och styrd variation i byggnadshöjder, mindre styrning av lägen på byggnader samt minskad omfattning av prickmark. Enbart bostadsanvändning med minskad byggrätt på tomten föreslås. Högsta våningsantal minskas från 5 till 4 våningar.

Planen omfattar också i anslutning till kv Stigmannen en remsa mark mot Smista allé som avses utgöra kvartersmark för villatomterna. Enligt gällande plan utgör marken ”allmän plats, lokalgata” men planen har inte genomförts, utan den justeras för att minska intrånget.

### 6.3.3 Service

Den kommersiella servicen tillgodoses för närvarande i Segeltorps centrum, Skärholmens centrum och Kungens kurva. Fullt utbyggt kommer dock planområdet att alstra ett behov av viss kommersiell handel/närservice för de anställda. Denna förläggs i första hand till området vid korsningen av gångbron till Sätra och Smista allé, som regleras i detaljplanen för Smista Park centrum. Kantstensparkering och angöring med bil ej avses ske på Smista allé.

Någon offentlig service planeras inte i inom detaljplaneområdet.

### 6.3.4 Tillgänglighet

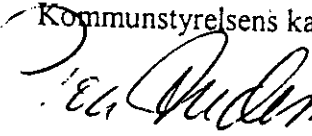
Marken inom planområdet vid Smista allé är huvudsakligen plant. Förutsättningarna för god tillgänglighet för personer med funktionshinder är därmed mycket goda inom planområdet.

En gång- och cykelväg från Smista allé genom verksamhetskvarteret och på gc-bro över E4/E20 till Sätra centrum anges. Gc-bron klarar lutningen på 1:12 men inte 1:20 utan särskilda ramplösningar.



**BEVIS**

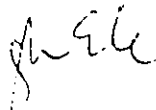
Protokollet är justerat. Justeringen har tillkännagivits genom anslag.

Organ	Kommunfullmäktige
Sammanträdesdatum	2000-11-20
Datum då anslaget sätts upp	2000-11-24
Datum då anslaget tas ner	2000-12-18
Förvaringsplats för protokollet	Kommunstyrelsens kansli
Utdragsbestyrkande	 Pia Andersson

Signaturer: Ordf

Justerare

Utdragsbestyrkande: datum och signatur



#### 6.4 Riskhänsyn och räddningstjänst

E4/E20 utgör primär transportled för farligt gods. Länsstyrelsens *Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer* (Rapport 2000:01) anger följande rekommendationer vad gäller skyddsavstånd för ny bebyggelse intill vägar med transporter av farligt gods:

- Inom 100 m från en transportled för farligt gods ska risksituationen bedömas vid exploatering.
- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportleden. Detta för att undvika risker förknippade med avåkning och olyckor med petroleumprodukter, vilket är det dominerande transportslaget av farligt gods.
- Längs vägar med farligt gods bör tät kontorsbebyggelse närmare än 40 m från väggkant och sammanhållen bostadsbebyggelse inom 75 m från den undvikas. Även om avstånden hålls kan ändå särskilda krav behöva ställas på bebyggelsens utformning. Längs de sekundära transportlederna för farligt gods där endast enstaka bensintransporter sker kan kortare avstånd tillämpas.
- Personintensiva verksamheter bör inte lokaliseras närmare än 75 m från en transportled för farligt gods om de kommer att inrymma människor som kan ha svårt att snabbt genomföra en utrymning. Även om avstånden hålls kan ändå särskilda krav behöva ställas på bebyggelsens utformning.

Planavdelningen har gjort en PM *Smista Park och E4/E20, risksituationen*. Genom Smista planernas bestämmelser om sammanhängande fasader mot E4/E20, en minsta byggnadshöjd samt tilluftsintagens placering minskas riskerna. Gestaltungsprogrammet som tillhör planen anger vidare en riktlinjer för utformningen som innebär att fasader blir brandtåliga.

Verksamhetsområdet i detta detaljplaneområde, Smista Park väster 2 har ett par meter kortare avstånd än det rekommenderade samtidigt som det ur risksynpunkt är det område som har förhöjda risker, området i anslutning till vävningsträckan för påfarten mot Kungens kurva (och i ett senare skede – om Västerleden byggs – där de kortaste avstånden finns). Därför föreslås en planbestämmelse *s<sub>2</sub>: Fasad och takfot ska klara 30 minuters brandpåverkan, fönster på de två nedre planen ska endast vara öppningsbara med trekantsnyckel och hålla brandteknisk klass E30 med obrännbar infästning, ventilationen förses med nödbrytare. Entréer och evakueringsvägar, lokaler med personintensiv verksamhet samt uteplatser förläggs mot Smista allé.* (Kommentar: Om inte annan brandteknisk klass för fönster kan motiveras).

Skansberget bryts sönder av frostvittring i relativt stora block med risk att de rullar utför norrlutningen mot Smista allé. Åtgärder för att begränsa faran för ras vidtas i samband med pågående byggande av Smista allé. Vägsträckningen flyttas något jämfört med gällande plan. Tidigare zon för tekniska anläggningar vid bergsfoten utgår. Större block sprängs eller spräcks till mindre, viss skrotning av de synliga berget görs. Ett mindre skyddsområde med en skyddsbarriär görs i form av mur med staket.

Skyddsrum behövs ej då området ligger helt utanför s.k. riskområde.

Frågor om brandvattenförsörjning, brandvägar, utrymning via maskinstege och trapphus ska lösas vid husprojektering.

#### 6.5 Friytor

Planen anger allmän plats, naturmark i zonen mot E4/E20.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### 1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *1.1 Tidplan*

Programsamråd har skett i mars - april 1999. Planen avses behandlas med s.k. enkelt planförfarande. Samrådsmöten, ett med fastighetsägare i kv Stigmannen och ett med Länsstyrelsen m fl myndigheter har skett under december 1999, varefter detta planförslag har upprättats. Planförslaget har hållits tillgängligt för granskning under ca en månad, 30 mars – 26 april 2000.

Antagande bedöms kunna ske av kommunfullmäktige i augusti 2000.

#### *1.2 Etappindelning*

Smista allé och den regionala gc-vägen byggs ut etappvis under 1999 –2001. En första etapp är färdig mellan Gamla Södertäljevägen och Värnvägen. Från Värnvägen till ett läge i höjd med Fornminnesvägen byggs Smista allé i princip i sträckning enligt gällande plan under hösten 1999 – våren 2000 och enligt denna plan. Delen Fornminnesvägen till Häradsvägen byggs preliminärt under hösten 2000 – våren 2001. Tidpunkt för utbyggnad av gångbron över E4/E20 kommer att regleras i exploateringsavtalet tillhörande denna detaljplan. Enligt avtalsförslaget ska gång- och cykelbron vara färdig att tas i bruk senast 2006-01-01, under förutsättning att bostadsbebyggelsen är påbörjad i detaljplan Smista Park öster.

Verksamhetsområdet byggs ut när marknadsförutsättningar finns. Den regionala gc-vägen, anslutande del av Vårdkasevägen samt gångbanor i berörd del av kv Stigmannen byggs i samband med Smista allé, etapp 1.

#### *1.3 Genomförandetid*

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

#### *1.4 Huvudmannaskap*

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser.

Allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom området byggs ut av Stockholm Vatten AB och fjärrvärme av Södertörns Fjärrvärme AB i den takt kvarteren bebyggs. El byggs ut av Vattenfall Sveanät AB.

Smista Park AB ansvarar för genomförande av detaljplan inom kvartersmark.

#### *1.5 Genomförandeavtal*

I samband med antagande av gällande detaljplaner har exploateringsavtal träffats och i samband med ny planering ett tilläggsavtal. Avtal angående genomförandet kommer att upprättas mellan Smista Park AB och Huddinge kommun för att godkännas av kommunfullmäktige i samband med antagandet av denna detaljplan. Tidigare avtal ersätts därmed.

## 2. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### 2.1 Fastighetsbildning

Planen avses ge flexibla möjligheter att dela verksamhetskvarteren i flera fastigheter. För ett fåtal villatomter anges en minsta tomtstorlek.

### 2.2 Fastighetsplan

Särskild fastighetsplan erfordras ej.

Detaljplanen Smista park väster ändras så att fastighetsplanen Stigmannen (A-T) inte längre står i överensstämmelse med detaljplanen. En administrativ bestämmelse anger att fastighetsplanen Stigmannen (A-T) beslutad 1992-09-03 akt 0126k-12042 upphör att gälla för Lotten A av Stigmannen 12, Lotten B av Stigmannen 13, Lotten C av Stigmannen 9, Lotten D av Stigmannen 8 och för fastigheten Stigmannen 19.

### 2.3 Ledningsrätt

Genom ledningsrätt säkerställs rätt för berörda bolag att anlägga och underhålla ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme och el.

### 2.4 Gemensamhetsanläggningar

Tillfarter till verksamhetsområden samlas till gemensamma angöringsgator så att utfarterna till Smista allé minimeras. I övrigt gäller utfartsförbud. Gemensamhetsanläggningar för dessa tillfarter ska kunna bildas.

En gemensamhetsanläggning anges för tillfarten till kv Stigmannen 6, 14 och 20.

I detaljplanen för Smista Park centrum anges att en gemensamhetsanläggning för parkering kan tillkomma under Skansberget i syfte att trygga parkeringsförutsättningarna vid en hög exploateringsgrad av fastigheter norr om Smista.

### 2.5 Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning, upplåtelse av ledningsrätt samt inrättande av gemensamhetsanläggning lämnas till lantmäterimyndigheten i Huddinge.

## 3. EKONOMISKA FRÅGOR

### 3.1 Avtal

Ekonomiska åtaganden mellan Smista Park AB och kommunen kommer att regleras i exploateringsavtal.

Huddinge kommun behöver träffa avtal med Stockholm stad för att säkra genomförande av anslutningen av gångstråk till gc-bron över E4/E20.

### 3.2 Inlösen, ersättning

Delar av fastigheterna Borgen 2, Skansen 1, Smista 3:1-6, 3:8-20, 3:22, Stigmannen 2, 8, 9, 15, 16 avses för användning som allmän plats. Huddinge kommun äger Smista 3:3 och Stigmannen 2, Vägverket äger Smista 3:4. Stigmannen 8 och 9 är enskilt ägda. Marken tillhör i övrigt Smista Park AB.

Allmänplatsmark tillhörande Smista Park AB ska överlätas utan ersättning. För mark tillhörande andra ägare sker inlösen.

### 3.3 Gatukostnader

Gatukostnadsutredning kommer ej att upprättas. Smista allé anläggs av kommunen. Smista Park AB ska enligt avtal lämna bidrag med 75% av kostnaden för huvudgatan i direkt anslutning till slutbesiktning av respektive etapp. I övrigt anlägger och bekostar Smista Park AB all allmän gatu- och allmänplatsmark med tillhörande gång- och cykelvägar och överlåter utan ersättning marken till kommunen.

Exploatören står för kostnader för utbyggnad av lokalgator.

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

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet.

### 3.5 Planavgift

Då Smista Park AB ska bekosta detaljplanen ska den planavgift som uttas i samband med byggnmälan reduceras med 50%.

### 3.6 Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Åtgärder för bullerskydd för den befintliga bebyggelsen i kv Stigmannen ingår i utbyggnaden av Smista allé.

## 4. TEKNISKA FRÅGOR

### 4.1 Tekniska utredningar

Kompletterande geotekniska undersökningar och utredningar ska göras före utbyggnad.

### 4.2 Smista allé

Smista allé följer inom planområdet huvudsakligen sträckningen enligt gällande planer. Detaljplanen har anpassats till de projekteringshandlingar som ligger till grund för den pågående utbyggnaden av Smista allé, etapp 1.

### 4.3 Tekniska anläggningar i övrigt

För övriga tekniska anläggningar, se planbeskrivningen. Lägen för tekniska anläggningar såsom vatten och avlopp, el, tele, fjärrvärme m m bestäms vid detaljprojekteringen i samråd mellan kommunen, ledningsdragande bolag, och exploatören.

## 5. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar och konsulter för Smista Park AB – Newsec Fastighetsprojekt och Reflex Arkitekter AB.

Projektledare för detaljplanen är Kurt Lundvall. Övriga deltagare i projektgruppen är Christer Hallberg och Sara Lörelius näringslivs- och exploateringskontoret, Lennart Lindgren gatukontoret, Ulf Alshammar Segeltorps kommundelsförvaltning, Lena Fyrvald miljökontoret. Ann-Margreth Haglund svarar för kartritningen.

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

### 1. Sammanfattning

I den nu påbörjade planläggningen av Smista Park prövas att ge samma storleksordning på byggrätterna men med ett större inslag av bostäder. Tillskottet av bostäder kommer inom Smista Park öster. Det sker också en omfördelning av byggrätterna, vilket gör att Smista Park öster får större omfattning av byggrätt för verksamheter. Denna plan Smista Park väster 2 får jämfört med gällande planer en lägre möjlig exploatering; högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea. Minskningen sker i östra delen av området där den högsta exploateringsgraden cirka  $e=2,6$  gällde. Exploateringsgraden föreslås bli  $= 1,8$ . I västra delen sker en minskning från  $e=1,7$  till  $e=1,4$ . Uttryckt i bruttoarea är tillåten exploatering ca 20 000 m<sup>2</sup> lägre i verksamhetsområdet och 1 400 m<sup>2</sup> lägre i exploateringsområdet i kv Stigmannen. Totalt sett bedöms inte miljöpåverkan, där trafik och uppvärmning sannolikt svarar för den största påverkan, vara av annan omfattning än av gällande planer.

### 2. Agenda 21 - frågor

Enligt Huddinge kommuns lokala agenda 21 ska det alltid ske en prövning mot de fyra systemvillkoren när planering sker:

Ta inte ur jordskorpan i för hög takt. Villkoret om att använda förnyelsebara råvaror kan uppfyllas genom att välja rätt byggmaterial och en energiförsörjning (fjärrvärme) som kan använda biobränsle och sol, vind och vatten.

Använd ej onaturliga ämnen. Villkoret om stopp för onaturliga ämnen kan beaktas vid alla materialval samt vid skötsel av grönytor.

Var rädd om naturen. Villkoret om att inte tränga undan naturen kan uppfyllas genom att begränsa ianspråktagen mark samt ta hänsyn till befintlig vegetation eller återplantera. Området har ingen produktiv jordbruksmark eller nämndvärd skogsmark som trängs undan. Exploateringsgraden blir hög, vilket innebär att relativt liten yta används för att få en så stor bebyggelsemängd, som i sin tur sparar naturmark på andra håll.

Rättvis och effektiv användning av jordens resurser. Arbetsplatser behövs för att få en bättre balans mellan förvärvsarbetande och arbetsplatser i regiondelen. Effektivitetsvillkoret uppfylls främst genom att den nya bebyggelsen nyttjar befintlig regional och lokal infrastruktur - gator, gång- och cykelvägar och ledningsdragningar - samt får ett gott service- och kollektivtrafikläge. Området får också ett högt och därmed ett effektivt markutnyttjande.

### 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 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, se planbeskrivningen. I den nu påbörjade planläggningen av Smista Park prövas att ge samma storleksordning på byggrätterna men med ett större inslag av bostäder. Det sker också en omfördelning av byggrätterna, vilket gör att Smista Park väster 2 får en lägre exploateringsgrad för verksamheterna och andra planer en högre. Även förändringar jämfört med nuläget framgår av nedanstående.

#### 3.1. Geologiska förhållanden/markradon

Det finns tre fastmarkspartier bestående av morän och berg mot E4/E20, i Fornminnesvägens förlängning och kullarna norr om Stigmansvägen. Norr om Skansberget är det lerjord utan genomgående torrskorpa med upp till 12 m mäktighet.

Sveriges Geologiska AB har utfört en markradonkartering 1984. Området har vid dessa mätningar bedömts som lågrisk/normalriskområde.

#### 3.2. Hydrologiska förhållanden

Området är till del låglänt. Grundvattennivån ligger i eller strax under markytan. Där grundvattennivån ligger i eller strax under markytan behöver viss dränering ske. Ingrepp som förändrar grundvattennivån i större grad permanent bör undvikas. Ingrepp som förändrar grundvattennivån, markavvattning, ska prövas och godkännas av Länsstyrelsen.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

#### 3.3. Allmän naturvård, naturmiljö

Kring kullen norr om kv Stigmannen finns spridda hållmarker med naturlig gräsvegetation på relativt torr mark. Vid området norr om korsningen till Vårdkasevägen förekommer naturlig gräsvegetation med lövskog och relativt fuktig mark. Norr om Skansberget växer ung och tät lövskog på fuktig mark. I närheten av Fornminnesvägen finns närmast E4/E20 en kulle med berg i dagen samt med en blandning av löv- och barrträd.

Gällande planer gör att den större delen av befintlig vegetation kommer att tas bort i samband med exploateringen av kvartersmarken. Gränsen mot naturmarksområdet ändras inte. Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

#### 3.4. Rekreation

På grund av bullerstörningar är stora delar av området ointressant som rekreationsområde. Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

#### 3.5. Lokalklimat och ljusförhållanden

En del av området utgör idag en liten fuktsänka och ligger i norrläge vid Skansberget. Byggnaderna bör placeras och utformas så att ett bra mikroklimat erhålls på gårdar.

#### 3.6. Luft, lukt

Spridningsberäkningar av kväveoxid över planerad bebyggelse inom Smista park har gjorts av Stockholms Luft och Bulleranalys, juni 1999 (Rapport 99:10).

I en pågående kartläggning av kvävedioxidhalterna över Stockholms och Uppsala län har normvärdet för dygn funnits vara dimensionerande, d v s svårast att klara.

Kvävedioxidhalterna nedan anges därför som dygnsvärden och jämförelse sker med miljökvalitetsnormerna. Det finns s k utvärderingströsklar, som anger krav på hur utvärderingen ska ske (ju närmare föroreningarna ligger den nivå som inte får överskridas desto högre utvärderingskrav).

Dimensionerande normvärde som inte får överskridas mer än 7 dygn per år är  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ . Den övre utvärderingströskeln föreslås motsvara 80% av normvärdet ( $48 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ), den nedre 60% ( $36 \mu\text{g}/\text{m}^3$ ). Ligger värdena över övre tröskeln ska luften i området utvärderas med hjälp av högkvalitativa mätningar och beräkningar, mellan trösklarna räcker det med enklare mätningar och beräkningar. Under undre tröskeln behöver inga mätningar utföras.



I nuläget tangeras miljökvalitetsnormen för dygn,  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ , invid E4/E20 och den föreslagna övre utvärderingströskeln överskrids inom ett avstånd på ca 100 m från E4/E20. Kvävedioxidhalterna avtar med avståndet men är alltså förhållandevis höga där bebyggelse planeras på grund av närheten till vägen.

I utbyggnadsalternativet år 2007, se figur nästa sida, har halterna sjunkit beroende på att fordonsparkens utsläpp har minskat. Enligt beräkningsresultaten varierar halterna mellan  $30 - 40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  över planerad bebyggelse. Planerad bebyggelse innebär försämrade utvärdrings- och utspädningsmöjligheter för halter orsakade av vägtrafiken. Hänsyn till försämring kan tas utifrån mätningar i liknande områden. Även då tillägg för enkelsidig bebyggelse görs klaras såväl miljökvalitetsnormerna som den övre utvärderingströskeln.

Miljö kvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med mycket stor marginal i Stockholms län.

- Luftföroeningarna inne i nya byggnader minimeras genom att friskluftintag placeras på fasad vänd från E4/E20.

Verksamheter som alstrar störande luftföroeningar får ej förläggas till planområdet. Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.



Följande bedömning görs av luftmiljön i planområdet efter tillkomst av en närmare liggande ramp från Förbifart Stockholm. Bedömningen utgår från arbetsplanen för Västerleden (1996). Det förändrade trafiksystemet har enligt arbetsplanen en marginell påverkan på den totala mängden trafik i berört avsnitt utanför Smista Park (norr om trafikplats Kungens kurva). Trafikmängden utan Västerleden bedömdes uppgå till 82 000 fordon per vardagsmedeldygn år 2005 och med Västerleden till 81 000 f/vmd (s 23 och s 49, pärm 10).

Någon väsentligt annan utsläppsmängd av kväveoxider än den som bedömts med nuvarande övergripande trafiksystem kan inte förutses. Däremot innebär trafiklösningen där det finns ramper på båda sidor till/från Västerleden att utsläppen inte är lika koncentrerade, i stället för till de 6 körfälten (35 m) sprids luftföroening till 6 körfält och 2 ramper (70 m).

När de mer koncentrerade utsläppen inte ger högre maximala värden än  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  kan inte en mer utspridd luftföroening av samma storleksordning orsaka överskridanden av maximalnivån  $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$ .

### 3.7. Buller och vibrationer

Ingemansson Akustik AB har utfört en kompletterande bedömning av framtida bullernivåer i Smista Park utan bulleravskärmning längs väg E4/E20, som anger lägre bullernivåer än i den översiktliga studien. I planområdet finns dels ett bullerskydd uppfört, dels skärmar ett terrängparti för en del buller från E4/E20. Trafikbullernivåerna blir utan bulleravskärmning mycket höga. Vid de värst utsatta fasaderna i verksamhetsområdet mot E4/E20 överstiger bullernivåerna 70 dB(A). Fasad- och fönsterisolering ska utföras så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överstiger 40 dB(A) för kontor.

Den nya bebyggelsen i verksamhetsområdet fungerar på sikt som en skärm och skyddar innanförliggande bostäder mot buller från E4/E20 men buller från Smista allé kvarstår.

Enligt Ingemansson gäller följande:

”För det nya bostadsområdet i Smista Park väster blir, utan ytterligare bullerdämpande åtgärder än den bullerskyddsvall som finns i dag, trafikbullret från E4/E20 och Smista allé som högst ca 65 dB(A) ekvivalentnivå. All bostadsbebyggelse har nivåer som på minst en sida är under 55 dB(A) och i många fall under 50 dB(A). Det bostadshus som ligger närmast vägarna och får upp mot 65 dB(A) på den bullriga sidan får lägre än 50 dB(A) på den tysta sidan.

De nya bostäderna kan utformas så att:

Alla riktvärden inomhus innehålls.

Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) utanför fönster (Avstegsfall B enligt *Trafikbuller och planering*)

Alla kök och vardagsrum får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför fönster.

(Begränsar planlösningalternativen.)

Alla lägenheter får uteplats mot SV - SO i marknivå med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå respektive balkong mot SV - SO med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå.

Bullret från väg E4/E20 och Smista Allé är, för bostäderna närmast vägarna av samma storleksordning. (Ytterligare) Bullerskärmning vid E4/E20 ger ingen effekt på det sammanlagrade bullret. För att dämpa ljudet från E4/E20 till 55 dB(A) behövs en komplettering av vallen till ca 6 m höjd, men den får inte så stor verkan eftersom bullret från Smista Allé är av samma storleksordning.

Det går inte att med enbart bulleravskärmning längs Smista allé. Skärmhöjd högre än 12 m behövs för att få 55 dB(A) på plan 4.

Det är inte ekonomiskt rimligt att kräva bullerskydd skulle vare sig med hänsyn tillkostnaderna eller kostnadseffektiviteten. En bullerdämpning i fasad är möjlig och den sammanhängande fasaden skyddar i hög grad bakomliggande gårdar och alla bostäder har "tyst" sida.”

Verksamheter som alstrar störande buller får ej förläggas till planområdet.

Risken för kännbara vibrationer från trafiken på E4/E20 bedömer Ingemansson Technology AB som liten men en planbestämmelse anger: Byggnaderna ska utformas så att vibrationerna inte överstiger 0,3 mm /s för bostäder och kontor. Se svensk standard SS 460 48 61. Byggnader bör utformas så att markvibrationer inte förstärks genom resonans i de övre våningarna.

### 3.8. Markföroreningar

Markföroreningar har ej uppmärksamats i området.

### 3.9. *Dagvattenhantering*

Dagvatten leds idag i diken österut över planområdet.

Dagvattnet ska i första hand tas omhand med så lokalt omhändertagande. Det kan bli problem vid stora takytor och hårdgjorda ytor och genom att grundvattennivån är hög och jordmaterialet tätt. Naturmarken i zonen mot E4/E20 kan användas.

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 framdragen till Gamla Södertäljevägen – Smista allé. Den täta bebyggelsen ger goda möjligheter för fjärrvärmeförsörjning.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

### 3.12. *Transporter/kommunikationer, parkering och angöring*

Verksamhetsområdet är välbeläget i närheten till E4/E20 och med möjligheter till kollektivtrafikförsörjning dels på Smista allé, dels med tunnelbanan i Sättra, 600-1100 m gångavstånd.

När Smista allé är utbyggd avlastas Gamla Södertäljevägen, där genomfartstrafiken nu stör kringliggande bostadsbebyggelse.

Trafikmängderna har bedömts i förstudien för Smista Allé. Som förutsättning anges att Gamla Södertäljevägen har avstängts och att Smista Park och Kungens kurva är fullt utbyggda. Trafikmängden i anslutningen mot Häradsvägen bedöms uppgå till 15 300 fordon/vardagsmedeldyng (vmd) och i anslutningen mot Kungens kurva 13 800 fordon/vmd.

E4/E20 bedöms trafikeras av ca 90 000 fordon/vmd.

Det måste uppmärksammas att angöring och parkering i verksamhetskvarteren inte stör närbelägen bostadsbebyggelse.

I den nu påbörjade planläggningen av Smista Park prövas att ge samma storleksordning på byggrätterna. Det sker en omfördelning av byggrätterna, vilket gör att Smista Park väster II får en mindre omfattning av byggrätt för verksamheter. Totalt sett bedöms inte miljöpåverkan, där trafik och uppvärmning sannolikt svarar för den största påverkan, vara av annan omfattning än av gällande planer.

### 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

Förutsättningarna är goda för att konsekvenserna ska vara acceptabla för de kringboende. Byggtrafiken sker från Smista allé och bedöms inte i sig medföra högre trafikbuller.

De regler som gäller buller m m från arbetsplatser ska tillämpas. Det kommer bli att behövas pålägg vid grundläggningen av byggnader.

### 3.15. Elektromagnetiska fält

Inga högspänningsledningarna som kräver skyddsområde passerar området. De elektromagnetiska fält som skapas kring transformatorstationer bör inte ge en fältstyrka inomhus som överstiger bakgrundsivån, dvs 0,1  $\mu$ T.

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

### 3.16. Skydd mot olyckshändelser

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

E4/E20 utgör en primär transportväg för farligt gods på landsväg. Den närmaste bebyggelsen i verksamhetsområdet ligger minst 35 m från vägbanekant. Se planbeskrivningen ang riskhänsyn. Med föreslagna åtgärder och med den lägre exploateringsnivån, drygt 20% mindre tillåten bruttoarea i området med största risknivån, Smista Park väster 2 tas en större riskhänsyn än i gällande planer.

Skansberget bryts sönder av frostvittring i relativt stora block med risk att de rullar utför norrslutningen mot Smista allé. Åtgärder för att begränsa faran för ras vidtas i samband med pågående byggande av Smista allé.

Södertörns brandförsvärsförbunds PM M-02-98 angående krav på framkomligheten för räddningstjänstens fordon för insats eller utrymning och brandvattenförsörjningen ska beaktas vid projekteringen.

### 3.17. Landskapsbild/stadsbild

Landskapsbilderna utgörs i delar av en tät vegetationsridå mellan E4/E20 och den bakomliggande, befintliga villabebyggelsen, som kommer att ersättas av en tät stadsmässig bebyggelse i maximalt 4-6 våningar.

### 3.18. Kulturhistoriska miljöer

Enligt kulturmiljöinventering 1986 omnämns inget av värde inom planområdet. Norr om planområdet ligger Skansberget med en fornborg. På grund av rasrisk av block i norrslutningen måste skyddsåtgärder vidtas.

## MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

### Planavdelningen



**Kurt Lundvall**