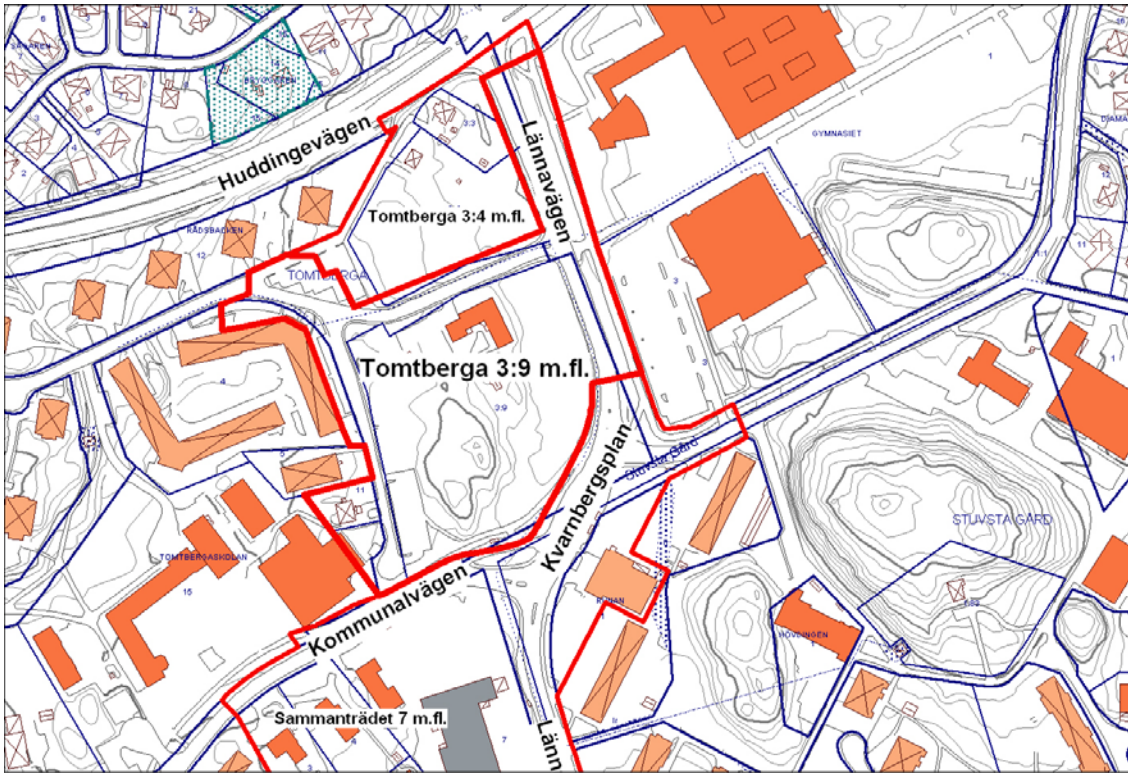
Antagandehandling

Detaljplan för Tomtberga 3:9 m.fl. inom kommundelarna Sjödalen och Stuvsta

Planbeskrivning

Handlingar

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
Plankarta med bestämmelser och illustration, skala 1:1000
Gestaltningsprogram



2. Planens syfte och huvuddrag

Planeringen kring Kvarnbergsplan (tre detaljplaner) syftar till att bygga en större mängd attraktiva bostäder i flerbostadshus, ett stadsmässigt boende med närhet till kommunal och kommersiell service samt god kollektivtrafik. Kvarnbergsplan stärks som stadsdelscentrum. Vidare planeras en trafikstruktur som fungerar både med fortsatt tillfart till Huddingevägen via Lännavägen eller med ny tillfart via en ombyggd Gymnasievägen. Strävan är att sammanlänka en i dag splittrad miljö, skapa en trafiksäker stadsmässig plats och ta tillvara befintliga kvaliteter.

Detaljplanen ger förutsättningar för att bygga ett kvarter med flerbostadshus i högst 5 våningar som genomförs av två byggherrar. Bebyggelsen omfattar 22 100 kvm bruttoarea (ca 270 lägenheter). Angränsande kvarter har justerats för att ökad parkering inom kvartersmark ska kunna ske.

3. 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.

Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid och bly, bensen och partiklar (PM 10) i utomhusluft, se vidare miljökonsekvens-beskrivningen avsnitt 3.6.

Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

4. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger drygt 900 m nordost om Huddinge centrum. Det ligger huvudsakligen mellan Huddingevägen – Lännavägen – Kommunalvägen – Lanthemsvägen, se karta sidan 1. Delar av angränsande kvarter berörs.

Planområdet omfattar ca 3,1 hektar.

Planen omfattar helt eller delvis de kommunägda fastigheterna Tomtberga 3:1, 3:9-13, 3:16-19, Tomtbergaskolan 11 samt Stuvsta gård 1:32. Tomtberga 3:14-15 och Tomtbergaskolan 15 ägs av Huge Fastigheter AB, Tomtbergaskolan 4 och 5 ägs av bostadsrättsföreningar.

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Översiktliga planer

I Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen, antagen regionplan för Stockholms län anges området som Regional stadsbygd med utbyggnadspotential.

I Översiktsplan från 2000 anges området som utredningsområde. Under rubriken Riktlinjer anges: Vid Kvarnbergsplan finns efter avvecklingen av bussgarage och ändringar i huvudvägnätet ett område på ca 4 ha som föreslås bebyggas med bostäder. Området berörs av Huddingevägens ombyggnad. Genom utbyggnaden av Södertörns-leden kommer dessutom trafiken på Lännavägen att minska. Området anges som ett utredningsområde, då ny väg- och kvartersstruktur, användning m.m. behöver utredas.

Översiktsplan 2000 redovisar Huddingevägen som en del i ett övergripande huvudvägnät samt Kommunalvägen, Lännavägen och Gymnasievägen som delar i ett kommunalt huvudvägnät.

4.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är planlagt med följande detaljplaner, se karta nedan.
- Stadsplan för del av Stuvsta municipalsamhälle, Lanthemsområdet, fastställd 1947-10-03 (officiell aktbeteckning 37, alternativ aktbeteckning 3-D). Ändring av stadsplanebestämmelserna, fastställd 1962-05-24 (officiell aktbeteckning 5350, alternativ aktbeteckning 3-D-6).
- Ändring av stadsplanen för Lanthemsområdet m.fl. gymnasium, idrottshall m.m. fastställd 1971-01-27 (officiell aktbeteckning 8792, alternativ aktbeteckning 3-D-7).
- Ändrad stadsplan för området Rådsbacken II m m, fastställd 1957-09-27 (officiell aktbeteckning 4344, alternativ aktbeteckning 4-B-10).
- Stadsplan för området Rådsbacken III, fastställd 1959-02-06 (officiell aktbeteckning 4699, alternativ aktbeteckning 4-B-12).
- Ändrad detaljplan för del av kv Tomtbergaskolan m.m., antagen 1989-11-09 (officiell aktbeteckning 11 664, alternativ aktbeteckning 4-B-28)
- Stadsplan för Huddingevägen del III, fastställd 1965-01-04 (officiell aktbeteckning 6280, alternativ aktbeteckning 30-B-2 III).

Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

4.3 Planuppdrag och program för detaljplanen

ÅWL Arkitekter AB i samarbete med Tyréns Infrastruktur AB har på kommunens uppdrag utfört en förstudie, som också utgjort underlag i samråd kring program för detaljplaner för område kring Kvarnbergsplan.

Programsamråd har skett våren 2003. Planavdelningen har upprättat en samrådsredogörelse och en PM ”Förslag till inriktning för detaljplaneringen för område kring Kvarnbergsplan”. Den utgår från huvuddragen i förstudien.

Kommunstyrelsen beslöt 2004-02-02 att godkänna samhällsbyggnadsnämndens förslag till inriktning med tillägg enligt exploateringsavdelningens tjänsteutlåtande samt att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplaner för område kring Kvarnbergsplan.

Kommunfullmäktige beslöt 2004-02-16 att godkänna tre ramavtal för exploateringen i områden vid Kvarnbergsplan. För denna plan gäller ramavtalen mellan Huddinge kommun och Tomtberga Huge Fastigheter AB respektive KB Myran nr 319 (Wallenstam). För kv Sammanträdet 7, f.d. bussgaragetomten, gäller motsvarande ramavtal med JM AB. I planläggningen ska prövas en planläggning för flerbostadshus i enlighet med samhällsbyggnadsnämnden förslag till inriktning för området vid Kvarnbergsplan.

Kommunala beslut i övrigt

Inriktningen för planläggning av det övergripande trafiknätet har angivits i uppdrag till byggnadsnämnden att upprätta erforderliga detaljplaner för ombyggnad av väg 226 genom Stuvsta (KS 2001-02-26), bland annat omfattande korsningen Huddingevägen – Lännavägen. Se vidare under avsnittet Gator och trafik.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

5.1 Natur

Mark och vegetation, naturvärden

Inom området består marken enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun av lös jord (lerjord utan genomgående torrskorpa) norr om Rådsvägen och vid korsningen med Huddingevägen –Lännavägen. Söder om Rådsvägen består marken av fast jord eller berg i dagen eller på ringa djup.

Huddinges grönstruktur anger för de obebyggda tomterna (tidigare villatomter): ”ett ganska glest trädbestånd med buskskikt. En ödetomt med flera mycket grova tallar, flera fruktträd, många ädellövträd (ek, ask, lönn, fågelbär), mycket syrén och olika trädgårdsväxter.”

Förorenad mark

Några markföroreningar har inte uppmärksammats i området.

Hydrologiska förhållanden

Området har relativt hög grundvattennivå och med delvis svårinfiltrerbar mark.

5.2 Bebyggelseområden

Bostäder
Flerbostadshus finns i tre angränsande kvarter: kv Rådsbacken, Kv Tomtbergaskolan och kv Runan.

Befintlig villabebyggelse inom planområdet rivs samt förskolan flyttas eller rivs.

Den nya bebyggelsen formas i ett huvudsakligen slutet kvartersmönster som skapar bullerskyddade och privata gårdsrum inåt.

Bostadsbebyggelsen uppförs 4- 5 våningar med den lägre bebyggelsehöjden i södra kvarteret mot Kvarnbergsplan och Tomtbergahallen. För den norra delen anges 11 500 kvm BTA och för en södra delen 10 600 kvm BTA för de två byggherrarna, Wallenstam respektive Huge Fastigheter AB. Sammantaget kan ca 270 lägenheter uppföras.

Fasader mot Huddingevägen, Kommunalvägen och Lännavägen utförs sammanhängande med hänsyn till buller och placeras mot en liten förgårdsmark.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse
I kv Sammanträdet 7 ligger f.d. bussgaraget som kommer att rivas och ersättas av ny bostadsbyggelse.

Offentlig service
I angränsande kvarter ligger två grundskolor (Tomtbergaskolan med låg- och mellanstadium, Kvarnbergsskolan med högstadium), gymnasium, simhall och idrottshall. Bibliotek och kommunalhuset ligger vid Kommunalvägen 300-400 m från området. En förskola ligger inom området men behöver flyttas. Detaljplanering har skett för en ersättningstomt vid Tingsvägen. Inom fastigheten Sammanträdet 5 på andra sidan Kommunalvägen finns en större byggnad som kan byggas om till en förskola. Om en mindre tillbyggnad görs kan byggnaden inrymma en förskola med fem avdelningar.

Tomtbergaskolan 11 är planlagd som samlings-/föreningslokal. I denna plan får den samma användning som Tomtbergahallen (Skola, idrottshall) då hela tomten behövs för att lösa den förändrade parkeringen till Tomtbergahallen och angränsande ny bebyggelse.

Behovet av gruppboende, s k LSS-lägenheter liksom eventuellt seniorboende kan tillgodoses utan särskild planläggning inom den nya bebyggelsen, men kan behöva avtalsregleras med berörd byggherre.

Kommersiell service
Dagligvaror, frisör, pizzeria m m finns i kv Runan vid Kvarnbergsplan. Ett stort serviceutbud finns i Huddinge centrum ca 1 km från området.

Tillgänglighet
Området är relativt plant varför en god tillgänglighet till byggnader och inom kvarteret är möjlig.

Kulturhistoriska miljöer
Området på ömse sidor om Kommunalvägen väster om området utgör socknen och kommunens centrum med byggnader som representerar olika skeden i Huddinges historia. Två kulturmiljöer enligt kulturmiljöinventeringen 1986 gränsar mot området, Rådsbackenområdet i nordväst (60-talsbebyggelse) samt kv Sammanträdet i sydväst (med de äldsta flerfamiljshusen, f d polishus).

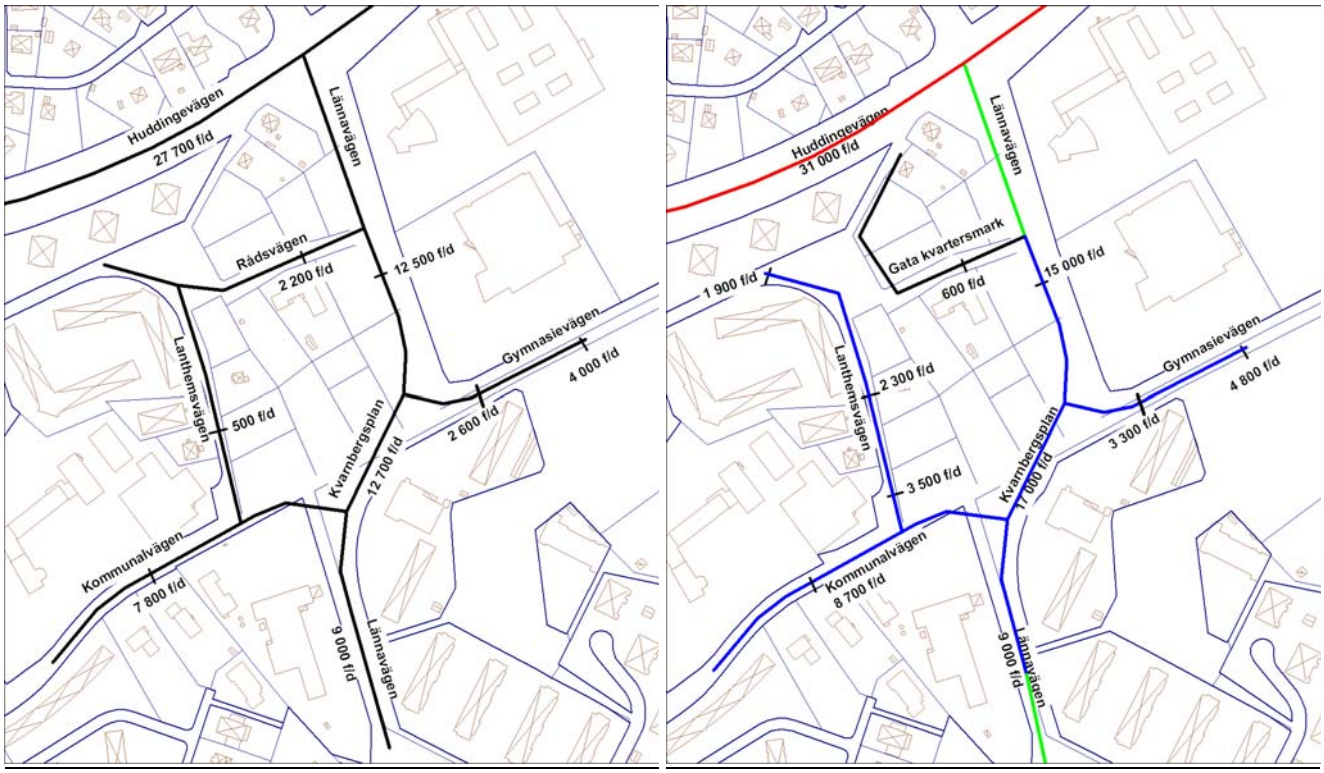
Gestaltning
Ett dokument, *Gestaltningsprogram för Kvarnbergsplan* har tagits fram för de detaljplanerna kring Kvarnbergsplan – Detaljplan för kv Sammanträdet 7 m.fl och Detaljplan för Tomtberga 3:9 m.fl. Syftet är bl a att samordna viktiga gestaltnings- och kvalitetsfrågor mellan bebyggelseområdena samt mellan bebyggelsekvarteren och den offentliga miljön.

5.3 Friytor

Lek och rekreation
Inom respektive bostadsområde kan mindre ytor för lek och utevistelse anordnas. Närhet finns till Rådsparken och motionsanläggningar (simhall, idrottshall).

5.4 Gator och trafik

Trafik
Huddingevägen har ca 27 700 f/d före korsningen med Lännavägen och ca 32 000 efter korsningen i riktning mot Stockholm, Lännavägen ca 9 000 f/d år 1998, Rådsvägen ca 2 200, Gymnasievägen ca 4 000, Kvarnbergsplan ca 12 700, Kommunalvägen 7 800 och Lännavägen söder om Kvarnbergsplan 9 000. Se figur nedan till vänster.

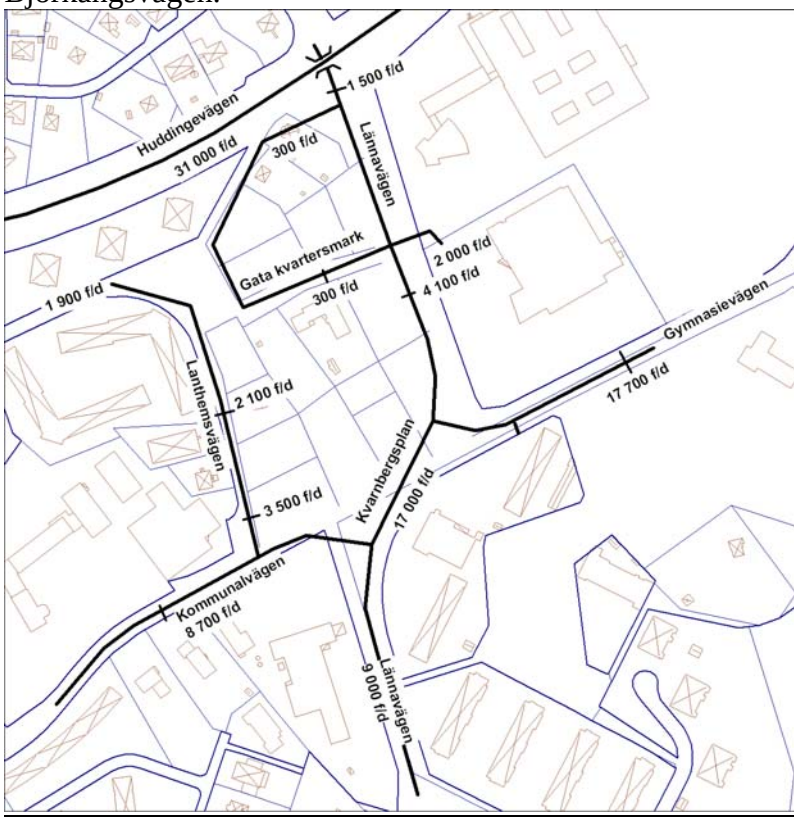


Den högra figuren visar trafikmängder efter utbyggnad av kvarteren och med vissa förändringar i lokalvägnätet.

Framtida ombyggnad av Huddingevägen

Planering har påbörjats av ombyggnad av Huddingevägen förbi byggnadskvarteret, dock är tidpunkten för när ombyggnaden kan ske oklar. I Vägverkets vägutredning (1997) har huvudalternativet varit att den genomgående trafiken går på en brokonstruktion som börjar i backen sydväst om Lännavägen och ligger ca 3-4 m ovan nuvarande nivå vid Lännavägen. Ingen anslutning av Lännavägen är aktuell i denna punkt utan Lännavägen går i en vägport under Huddingevägen och ansluter till Sågbäcksvägen. Lännavägen blir därmed en lokalgata/uppsamlingsgata fram till Kvarnbergsplan och får kraftigt minskad trafik. Detta ger minskade bullerstörningar från Lännavägen förbi bostadskvarteren.

Gymnasievägen byggs om och avses bli en huvudgata som ansluter till Huddingevägen i en planskild korsning i anslutning till korsningen med Stationsvägen och Björkängsvägen.



Kvarnbergsplan

Kvarnbergsplans gaturum avgränsas med två cirkulationsplatser, dels vid korsningen med Gymnasievägen dels vid Kommunalvägens anslutning. Gaturummet mellan dessa cirkulationsplatser skall gestaltas som ett lågfartsområde, där bilarna kör på de gåendes villkor. Markbeläggningar i form av stenar, plattor och trädplanteringar skall ägnas stor omsorg för att åstadkomma en gestaltning som på ett naturligt sätt stöder ett lugnt trafikbeteende.

Förprojektering av Kvarnbergsplan (Tyréns)

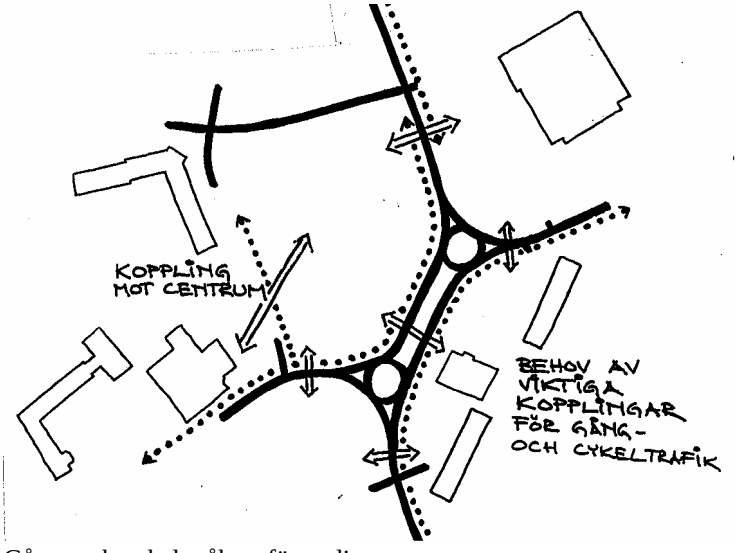
En trafikstruktur enligt ovan fungerar både med fortsatt tillfart till Huddingevägen via Lännavägen eller med ny tillfart via en ombyggd Gymnasievägen. Nya föreskrivna höjder anges ej. Utbyggnaden av gatuanläggningen avses ske huvudsakligen till nuvarande gatuhöjder. Utfarter mot huvudvägnätet minimeras med utfartsförbud.

Lokalvägnätet

Två matningar sker till planområdet, dels via Lanthemsvägen som blir en ny tillfart från Kommunalvägen och också får ta trafiken till de befintliga områdena, dels via en gata på kvartersmark för den norra delen (del av nuvarande Rådsvägen). Genom att denna görs som kvartersgata utan genomfartstrafik kan parkering anläggas med backande utfart. Dessutom kan måtten mellan kvarteren krympas, vilket är viktigt av bullerskäl.

Gång- och cykeltrafik

En regional gc-förbindelse går längs Huddingevägen (ej i figur nedan).



Gång- och cykelstråk ur förstudien

Gång och cykelstråk utformas i plan dels längs Kommunalvägen, dels längs Gymnasievägen samt med anslutningar till befintliga stråk längs Lännavägen. Viktiga målpunkter för gående och cyklister är Huddinge centrum, Huddingegymnasiet, Kvarnbergsskolan, Tomtbergaskolan, Tomtbergahallen och Huddingehallen liksom den centrumbildning som finns runt ICA-Kvarnen.

Kollektivtrafik
Kvarnbergsplan utformas för busshållplatser som kan rymma två dubbelbussar, hållplatsläge kommer även att finnas på Kommunalvägen för bussar som inte åker igenom Kvarnbergsplan.

Busslinjer som trafikerar Kvarnbergsplan är 703, 705, 710, 740x, 742, 744, nattbuss 791, 792, 794. Linje 172 och 704 trafikerar Huddingevägen, hpl vid gymnasiet.

Huddinge station med pendeltågstrafiken och bussterminalen ligger ca 1 km från planområdet.

Parkering, varumottagning, utfarter
All parkering ska ordnas på kvartersmark och anordnas som markparkering eller i parkeringsdäck/-garage. Byggherrarna ska under fortsatt planering redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt följande riktlinjer för parkeringstal för Huddinge kommun (kommunstyrelsen 2005-01-31, §12):

	Antal bilplatser per 1000 m^2 BTA	**Kommentar**
Flerbostadshus	Byggnorm 8,0 + 1,0 = 9,0 Planeringsnorm 9,5 +1,5 =11,0	Boende och besökande. I all ny planläggning ska utbyggnad enligt planeringsnorm redovisas, efter särskild prövning kan utbyggnaden få begränsas till föreslagen byggnorm i samband med bygglov.

Handikapparkering ska ordnas.

En parkeringsutredning har gjorts av gatukontoret 2003 för anslutande befintliga bostadsområden. Idag sker mycket gatuparkering och inom en parkering på allmän plats i korsningen Lanthemsvägen och Rådsvägen. Enligt utredningen saknas totalt 44 platser jämfört med föreslagen byggnorm och 121 platser jämfört med planeringsnorm. Därutöver saknas 14 platser för Tomtbergahallens anställda och besökande.

Utökningar av kvartersmarken föreslås för Tomtbergaskolan 4, nuvarande allmänna parkeringsplats avvecklas och gatan dras om så att mark kan tillföras angränsande fastigheter och utfarter mot Lanthemsvägen görs trafiksäkrare. För bebyggelsen i Rådsbacken 12 har Heba Fastighets AB föreslagit en ombyggnad av parkeringshuset i västra delen där ytterligare ett 60-tal platser kan tillkomma.

Tomtbergahallens nuvarande parkering på östra sidan om Lanthemsvägen kan inte ligga kvar med hänsyn till kvartersstrukturen. Ersättningsplatser anges på Tomtbergaskolan 11 (tomten för samlings-/föreningslokalen) med angiven exploateringsgrad kan hela tomten behövas. Några platser kan anordnas som gatuparkering på västra sidan (reglerad som korttidsparkering).

Illustrationen redovisar 189 platser varav 20 som gatuparkering. Gatuparkeringen motsvarar besöksparkeringen. Behövligt antal med byggnormens 9 platser per 1000 m^2 BTA är 197. Resterande p-platser kan klaras inom Tomtbergaskolan 11, som också används för att lösa parkeringen för Tomtbergahallen. Planeringsnormens antal kan uppnås med utbyggnad av ett 30-tal platser i parkeringsdäck.

Parkeringen bör avgränsas med och delas upp med vegetation.

Utfartsförbud anges mot Huddingevägen, Lännavägen (utom för utfart från kvartersgatan), Kvarnbergsplan och Kommunalvägen samt i kurvan på Lanthemsvägen.

5.5 Störningar

Buller, vibrationer

Vägtrafikbullret vid vägbanekant på de omgivande vägarna och gatorna överstiger de riktvärden riksdagen angivit för trafikbuller vid ny bostadsbebyggelse: Huddingevägen >72 dB(A), Lännavägen och Kvarnbergsplan ca 70 dB(A), Kommunalvägen >66 dB(A) och Lanthemsvägen (vid genomfartstrafik) >60 dB(A).

Gällande riktvärden för trafikbuller anges i ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter”, prop. 1996/97:53, som Riksdagen antog i mars 1997:

”Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:
30 dBA ekvivalentnivå inomhus
45 dBA maximalnivå inomhus nattetid
55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad
…
Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids. Vid åtgärd i järnväg eller annan spåranläggning avser riktvärdet för buller utomhus 55 dB(A) ekvivalentnivå vid uteplats och 60 dB(A) ekvivalentnivå i bostadsområdet i övrigt.”

Avsteg från riksdagens riktvärden bedöms kunna ske på grund av att det rör sig om ett centralt beläget område med tillgång till goda kollektivtrafikförbindelser. Vidare utgör bebyggelsen en betydelsefull komplettering i närmast obebyggda delar av kvarter.

En trafikbullerutredning av *Tunemalm akustik* visar att den föreslagna bebyggelse-strukturen har förutsättningar att ge en bullerskyddad gårdsmiljö.

Beräkningarna visar att den ekvivalenta ljudnivån för södra kvarteret /området i denna plan/ uppgår till 65 dB(A). Maximal ljudnivå beräknas uppgå till 80 dB(A). Fasaderna mot Lännavägen är mest utsatta för buller. Stora delar av fasaderna mot innergården har ekvivalenta ljudnivåer under 45 dB(A), men det blir visst ljudläckage genom släppen mellan husen och genom portalerna.

För trafikalternativ 2, se ovan s. 8, uppgår ljudnivåerna till ungefär samma nivåer som i trafikalternativ 1. Dock kommer ljudnivån vid fasaden mot Lännavägen fram till och med Gymnasievägen att reduceras kraftigt.

Även effekterna av förlängning av nuvarande bullerplank har studerats. Bullerskärmen på södra sidan av Huddingevägen är 2 meter hög. För detta kvarter har en sådan bullerskärm ingen effekt.

I detaljplanen regleras de bulleråtgärder som krävs för att genomföra bostadsprojektet med följande planbestämmelser.

- Byggnader ska utföras med sammanhängande fasad (mot de omgivande vägarna enligt markering på plankartan).

- Bullernivåerna inomhus får ej överstiga högsta tillåtna nivå, 30 dB(A) ekvivalent nivå och 45 dB(A) maximal nivå. 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad ska uppnås för minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet. På uteplats ska bullernivån understiga 70 dBA maximal nivå.

Vid planering av lägenheternas planlösning ska bullersituationen från de omgivande större vägarna beaktas. Enkelsidiga lägenheter kan ej förekomma mot större trafikleder. Trapphus, förråd, badrum och dylikt vänds företrädesvis mot bullrig sida. Ju fler boningsrum mot den tystare sidan, desto bättre. Tysta sovrum bör i första hand eftersträvas. I små lägenheter bör rum avsett för sömn och vila orienteras mot tyst sida. I stora lägenheter, 4+ rok, bör vardagsrum samt ett par sovrum orienteras tyst sida och övriga rum mot trafiksidan.

Varje bostad ska ha tillgång till en uteplats med högst 70 dBA maximal nivå och helst lägre än 55 dBA ekvivalent nivå. Denna uteplats kan utgöras av balkong eller vara enskild alternativt gemensam och placeras i marknivå på gårdssidan. Balkonger och uteplatser ska så långt som möjligt fredas mot buller.

Bullerfrågorna och utformningen av byggnaderna bör ha stor uppmärksamhet även i bygglovprocessen för att bostäderna ska få så goda ljudförhållanden som möjligt.

<u>Riskhänsyn</u>
Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

Farligt gods

Rekommenderade vägar för transporter med farligt gods: Huddingevägen utgör sekundär transportväg (ej genomfart) för farligt gods.

”Länsstyrelsens rekommendationer för den fysiska utformningen kring vägar:
• Inom 100 meter från 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 för farligt gods bör tät kontorsbebyggelse närmare än 40 meter från vägkant och sammanhållen bostadsbebyggelse inom 75 meter 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 meter 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."

Bebyggelsen ligger på drygt 100 m avstånd från vägbanekant, alltså på ett längre avstånd än det rekommenderade avståndet.

5.6 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning , spillvatten

Området va-försörjs genom anslutning till allmänt ledningsnät. Det finns va-ledningar i gator i och i anslutning till området.

Ombyggnad av ledningar krävs för ett hus i södra delen mot Kvarnbergsplan.

En mindre ombyggnad av ledningar i Rådsvägen kan krävas då den blivande kvartersgatan blir förskjuten jämfört med nuvarande väg. Ett u-område anges för ledningarna genom det blivande kvarteret samt i den gatumark som överförs till kvartersmark.

Dagvatten

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 (KF 2000-05-15).

Planen har följande bestämmelser:
- Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas på fastigheten/tomtmarken genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas.

Värme

Bebyggelsen uppvärms lämpligen med fjärrvärme. Södertörns fjärrvärme AB har fjärrvärmeledningar i Lännavägen och Kommunalvägen i anslutning till bebyggelsekvarteren. En ombyggnad av ledningar krävs för ett hus i södra delen mot Kvarnbergsplan.

Ett u-område behövs för en befintlig fjärrvärmeledning genom Tomtbergaskolan 11 och 15.

Elförsörjning

Ett läge för en transformatorstation anges i norra delen av planområdet. Ytterligare ett läge anges i angränsande planområde för Sammanträdet 7 m.fl.

En ombyggnad av ledningar krävs för ett hus i södra delen mot Kvarnbergsplan. Vidare kan en mindre ombyggnad av ledningar i Rådsvägen kan krävas då den blivande kvartersgatan blir förskjuten jämfört med nuvarande väg. Ett u-område anges för ledningarna genom det blivande kvarteret liksom för den del av Lanthemsvägen som överförs till kv Tomtbergaskolan 4

Övriga ledningar
Flyttning av andra ledningar, teleledningar och fiberkabel kommer också att behövas i lägen enligt ovan.

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

5.7 Räddningstjänst

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

5.9 Administrativa frågor

5.9.1 Genomförandetiden

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

Genomförandebeskrivning

1. Organisatoriska frågor

1.1 Tidplan

Programsamråd har skett under våren 2003, samråd under hösten 2004 och utställning har skett under våren 2005. Samhällsbyggnadsnämndens godkännande bedöms ske efter sommaren 2005, varefter detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige för antagande under hösten 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 (gatumark, parkmark och naturmark). Vägverket är väghållare för Huddingevägen.

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägarna, som även har att bekosta ev. miljöskyddsåtgärder.

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

Södertörns fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmen.

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

1.4 Avtal

Kommunfullmäktige beslöt 2004-02-16 att godkänna tre ramavtal för exploateringen i områden vid Kvarnbergsplan. För kvarteret söder om Rådsvägen gäller ramavtalen mellan Huddinge kommun och Huge Fastigheter AB respektive KB Myran nr 319 (Wallenstam). I samband med att ny detaljplan antas ska företagen erbjudas att förvärva del av kommunens mark för att uppföra bostäder som upplåts med hyresrätt. I planläggningen ska prövas en planläggning för flerbostadshus i enlighet med samhällsbyggnadsnämnden förslag till inriktning för området vid Kvarnbergsplan. I avtalen regleras i övrigt marköverlåtelser, exploateringsförutsättningar, fördelning av exploateringskostnader m.m. Exploateringsavtal avses ersätta ramavtalen i samband med detaljplanens antagande.

Avtal ska även träffas med Brf Rådet (Tomtbergaskolan 4) angående förändringar av kvartersmarken.

Samhällsbyggnadsnämnden genom planavdelningen har träffat avtal om ersättningar för planläggningen.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Fastighetsbildning

Fastigheter bildas i enlighet med nya kvartersgränser i detaljplanen. Kvartersgränsen ändras, utökas mot gatan för Tomtbergskolan 4.

2.2 Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras ej.

2.3 Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla ledningar säkerställs genom ledningsrätt. Ledningsområden föreslås kring befintliga el- och va-ledningar inom blivande kvartersmark (delar av nuvarande Rådsvägen och Lanthemsvägen) samt för en fjärrvärmeledning genom Tomtbergskolan 11 och 15.

2.5 Gemensamhetsanläggningar

Planen ger stöd för inrättande av en gemensamhetsanläggning för gemensamma tillfarter där storkvarteret avses delas mellan byggherrar, dels i mitten av kvarteret, dels för kvartersgata på del av nuvarande Rådsvägen (område därom planläggs parallellt i detaljplan för Tomtberga 3:4 m.fl).

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.

Det ekonomiska ansvaret för projektering och anläggande inom kvartersmark ligger på respektive byggherre. Ekonomiska frågor om marköverlåtelse, åtgärder på gator m.m. och andra genomförandefrågor regleras i ramavtal och kommande exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och respektive byggherre.

3.2 Avstående av mark, ev inlösen

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

Ny allmän plats enligt denna plan anges för del av Tomtberga 3:9 och 3:12-15. Tomtberga 3:14-15 ägs av Huge Fastigheter AB och övriga av Huddinge kommun.

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

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet.

3.5 Planavgift

Detaljplanen bekostas av Huge Fastigheter AB och Wallenstam, varför enligt planavtal planavgift inte uttas för respektive projekt.

3.6 Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Ev åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

4. Tekniska frågor

4.1 Tekniska utredningar m m

Förstudie för programskedet har gjorts av ÅWL Arkitekter AB och Tyréns infrastruktur. Bullerutredning har gjorts av Tunemalms akustik.

Förprojektering av gaturummen kring Kvarnbergsplan har utförts av Tyréns infrastruktur.

Planunderlag och illustrationsplan för detta planområde har utförts av SWECO FFNS Arkitekter AB.

5. Administrativa frågor

Ansvaret för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnads-förvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare och planhandläggare för detaljplanen är Kurt Lundvall. Övriga deltagare i projektgruppen är Bo Nyberg, bygglovsavdelningen; Gunilla Sundström, exploateringsavdelningen; Jesper Skiöld, gatukontoret; Nils Blohm, lantmäteriavdelningen och Lena Fyrvald, miljökontoret.

Miljökonsekvensbeskrivning

Sammanfattning

Det blir en påtaglig omvandling från närmast ”ödetomter” till nyanlagda bostadskvarter. De resterande husen från det tidigare villaområdet rivs. Två relativt stora byggnadskvarter (inkl det kvarter som planläggs i detaljplan för Tomtberga 3:4 m.fl) med ca 350 lägenheter infogas i en splittrad stadsbild med både stora och höga byggnader, som tål denna skala. Nya stadsrum bildas i en kvartersstruktur.

Mot de stora gatorna/vägarna överstiger bullernivåerna väsentligt angivet riktvärde vid ny bostadsbebyggelse. Högst är värdena mot Lännavägen där man får värden vid fasad upp till ca 65 dBA. En trafikbullerutredning visar att den föreslagna bebyggelse-strukturen dock har förutsättningar att ge en bullerskyddad gårdsmiljö där ekvivalentnivåerna vid fasad och illustrerade uteplatser på den tysta sida ligger på 40-50 dBA.

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 beskrivning 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 materialval. Genom närheten till goda kollektiva förbindelser och anslutning till fjärrvärmenät kan användningen av fossila bränslen hållas nere. Effektivitetsvillkoret uppfylls främst genom att den nya bebyggelsen nyttjar befintlig infrastruktur – gator, gång- och cykelvägar samt ledningsdragningar samt att exploateringsgraden är hög.

3 Miljökonsekvensbeskrivning

Beskrivning sker i det följande enligt de punkter som tas upp i Metod för miljökonse-kvensbeskrivningar 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, dvs friliggande småhusbebyggelse på ett 10-tal tomter. Förändring jämfört med nuläge framgår också nedan.

Planförslaget anger ca 270 lägenheter i flerbostadshus.

3.1. Geologiska förhållanden/markradon

Inom området består marken enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun av fast jord eller berg i dagen eller på ringa djup.

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

3.2. Hydrologiska förhållanden

Området har relativt hög grundvattennivå och med svårinfiltrerbar mark. Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.3. Allmän naturvård, naturmiljö

Huddinges grönstruktur anger för de obebyggda tomterna (tidigare villatomter) ”ett ganska glest trädbestånd med buskskikt. En ödetomt med flera mycket grova tallar, flera fruktträd, många ädellövträd (ek, ask, lönn, fågelbär), mycket syren och olika trädgårdsväxter.”

En omvandling sker av i stort sett hela planområdet där det är svårt att ta tillvara även bevarandevärd vegetation.

Jämfört med nollalternativet blir en påtaglig omvandling från närmast ”ödetomter” till nyanlagda bostadskvarter.

3.4. Rekreation

Ett område för nära lek och av hundrastningskaraktär omvandlas.

3.5. Ljusförhållanden och lokalklimat

Flerbostadshusen byggs huvudsakligen sammanhängande upp till fem våningar. Gårdarna har rejäla mått och får goda ljusförhållanden. Gårdarna får också ett gott lokalklimat.

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.

Vägverket har i samband med upprättande av arbetsplan för ombyggnad av Huddingevägen låtit beräkna halter av kvävedioxid, inandningsbara partiklar (PM 10) och bensen år 2001 och 2020 för delen Gymnasievägen - kommungränsen mot Stockholm (SLB-analys rapport 2002:25). Även korsningen Huddingevägen - Lännavägen strax norr om planområdet finns med i redovisningen.

Dygnsmedelvärdet för kvävedioxid på Huddingevägen genom Sjödalen och Stuvsta har beräknats vara som mest 55 µg/m^3 år 2001. År 2020 förväntas dygnsmedelhalten vara högst 23 µg/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.

Bedömningen av PM10-halter för 2001 har beräknats till högst 40 µg/m^3 på Huddingevägen i korsningen med Lännavägen att jämföra med normvärdet 50 µg/m^3. PM10-halterna visar ingen minskande trend varför de bedöms vara av samma storleksordning år 2020 men fortfarande under 40 µg/m^3.

Normen för bensen avser årsmedelvärde och är 5 µg/m^3. Detta värde får inte överskridas från och med år 2010. Bensenhalten i korsningen Huddingevägen – Lännavägen bedömdes uppgå till högst 2,5 µg/m^3 år 2001 och ligga under 2,0 på Lännavägen och Kommunalvägen. År 2020 (ej ombyggd Huddingeväg) bedöms halten understiga 0,7 µg/m^3.

Miljökvalitetsnormerna klaras enligt denna beräkning. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med en utbyggnad enligt förstudien.

Jämfört med nollalternativet sker ingen stor förändring. Trafiken lokalt ökar relativt mycket men trafikmängderna är små jämfört med de stora trafikströmmarna på huvudvägnätet.

3.7. Buller och vibrationer

En trafikbullerutredning visar att den föreslagna bebyggelsestrukturen har förutsättningar att ge en bullerskyddad gårdsmiljö där ekvivalentnivåerna vid fasad och illustrerade uteplatser på den tysta sida ligger på 40-50 dBA. Utåt överstiger bullernivåerna 55 dBA, d.v.s. angivet riktvärde vid ny bostadsbebyggelse. Högst är värdena mot Lännavägen söder om Rådsvägen och Kommunalvägen med 63-66 dBA. Vid ombyggnad av Huddingevägen kan genomgående bullerskydd längs vägen sänka bullernivåerna och framför allt minskad trafik på Lännavägen förbi kvarteret förbättrar bullerförhållanena.

Bullernivåerna inomhus får ej överstiga högsta tillåtna nivå, 30 dB(A) ekvivalent nivå och 45 dB(A) maximal nivå. 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad ska uppnås för minst hälften av boningsrummen.

Vid planering av lägenheternas planlösning ska bullersituationen från de omgivande större vägarna beaktas, se vidare planbeskrivningen.

För befintliga bostäder vid södra delen av Lanthemsvägen kommer trafiken att öka och därmed bullernivåerna att öka med 2-3 dBA.

3.8. Markföroreningar

Markföroreningar har ej uppmärksammats och är ej sannolika i området.

3.9. Dagvattenhantering

Jämfört med nollalternativet sker en liten förändring genom att en stor del av ytorna hårdgörs och att möjligheterna till lokalt omhändertagande (infiltration) minskar.

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

Trafiken till det nya bostadsområdena blir ca 1 500 f/d, varav drygt hälften via Lanthemsvägen. Rådsvägen mellan Lännavägen och Lanthemsvägen görs till en kvartersgata som stängs av med en vändplan.

Jämfört med gällande plan blir trafikvolymerna lokalt på Lanthemsvägen väsentligen större med åtföljande buller.

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 varu-deklarerade byggmaterial väljs samt kvalitetskontrollen vara hög, särskilt med avseende på fukt.

3.14. Störningar under byggtiden

Det är relativt nära befintliga bostadsområden och det bör uppmärksammas att störningar inte sker för kringboende.

3.15 Elektromagnetiska fält

En transformatorstation kan förläggas vid korsningen Huddingevägen - Lännavägen. De elektromagnetiska fält som skapas kring transformatorstationen ger inte en fältstyrka i närmaste hus som överstiger bakgrundsnivån, d v s 0,1 μT.

3.17. Skydd mot olyckshändelser

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

Avståndet till Huddingevägen, sekundär led för farligt gods, är över 100 m varför riskerna bedöms vara mycket små.

3.18.Landskapsbild/stadsbild

Två relativt stora byggnadskvarter infogas i en splittrad stadsbild med både stora och höga byggnader, som tål denna skala. Nya stadsrum bildas i en kvartersstruktur.

Förändringen är relativt stor men den nya bebyggelsen binder samman kvarteren.

3.19. Kulturhistoriska miljöer

Bebyggelsen gränsar närmast mot Rådsbackenområdet i nordväst (punkthus, 60-talsbebyggelse). De resterande husen från det tidigare villaområdet rivs.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Kurt Lundvall
planarkitekt