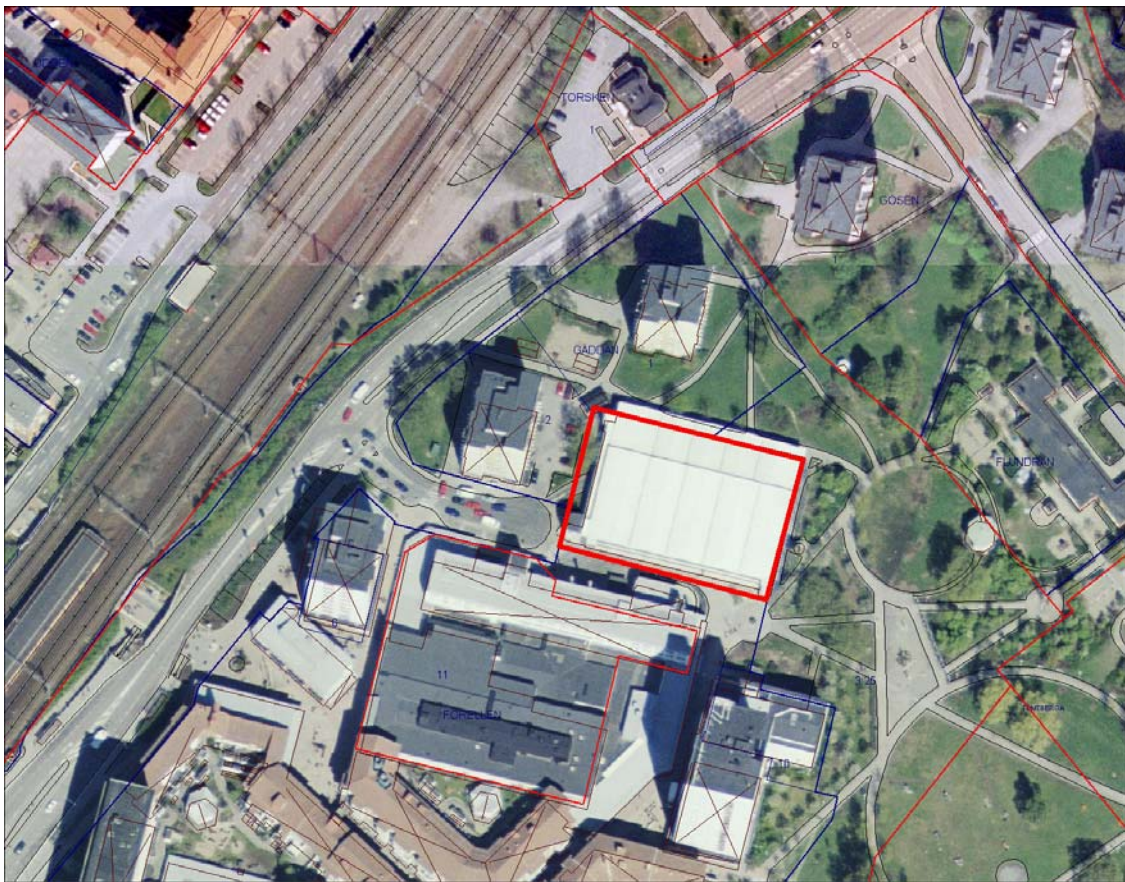




ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöbeskrivning



Detaljplan för

del av Forellen 11 (Forellengaraget) **enkelt planförfarande**

inom Sjäodalens kommun, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen december 2005,
reviderad april samt maj 2006

Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för att bygga på befintligt garage med en våning, från 2 respektive 3 våningar till 3 respektive 4 våningar. Parkeringshuset kommer då att rymma ytterligare ca 87 platser, totalt 319 platser.

Parkeringsbehovet i Huddinge centrum är stort och ytterligare parkeringsplatser behövs i centrum.

Närhet till centrumbebyggelsen, Sjödalsparken samt det centrala läget gör att utformning och gestaltungsfrågor särskilt ska beaktas vid genomförandet. Tillbyggnad av garaget bör utformas så att störningar från garaget minimeras så att närliggande bostäder ej ska störas av den verksamhet som garaget innebär.

2. Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Hushållning med mark- och vattenområden

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

Miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §

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

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

Behovsbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar

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

3. Plandata

Planområdet omfattar befintligt parkeringshus som avses byggas på med ett våningsplan. Parkeringshuset ligger i Huddinge centrum, precis norr om centrumkärnan.

Fastigheten ägs av Huga fastigheter AB och omfattar ca 2 700 kvm.

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Översiktliga planer

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

I Översiktsplan från 2000 är området markerat för handel och närservice, omgivning är markerad som bostäder med högt markutnyttjande vilket innebär flerbostadshus.

4.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är planlagt med detaljplan för del av centrala Huddinge, planlittra 7-A-21, fastställelseakt 0126K-11411.

För planområdet anger detaljplanen ändamålet garage med en totalhöjd av +30,5 och +31,7 för den högre delen i meter över nollplanet.

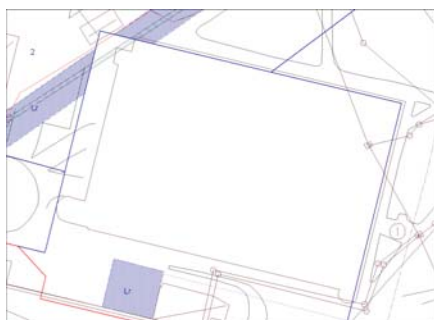
Genomförandetiden har gått ut.

4.3 Planuppdrag och program för detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden har i juni 2005 beslutat att ge planavdelningen i uppdrag att upprätta en detaljplan för Forellgaraget med inriktning att beakta stadsbilden mot Huddinge centrum. Då planändringen är av begränsad betydelse och förenlig med översiktsplanen kan enkelt planförfarande, enligt 5 kap, 28 §, plan- och bygglagen tillämpas.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Befintligt parkeringshus avses byggas på med en våning. Under befintligt p-hus går två ledningsstråk, för vatten och avlopp.



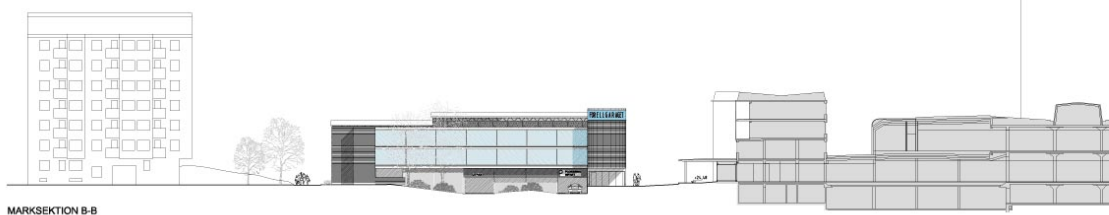
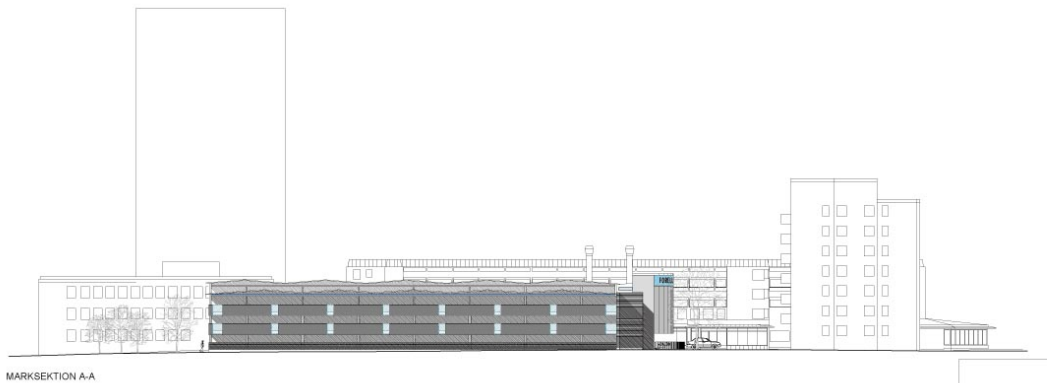
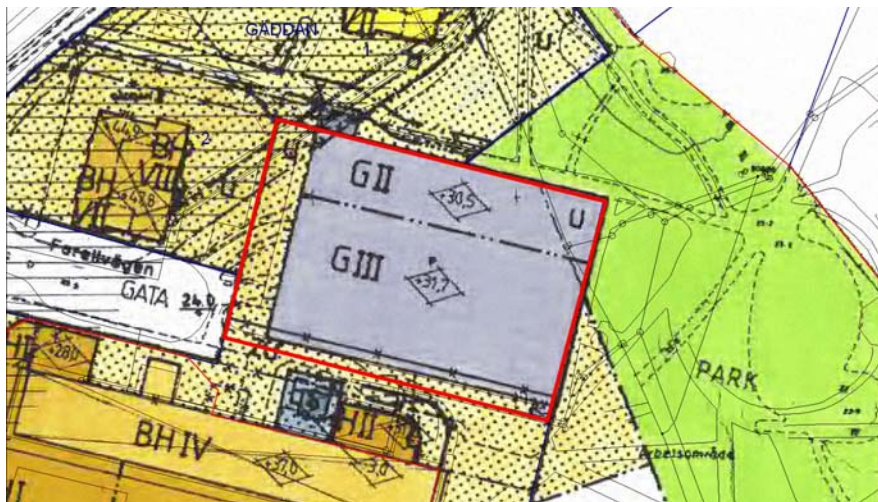
Ledningar under forellgaraget; blått är vatten, brunt avlopp och rött fjärrvärme.

5.1 Bebyggelseområden

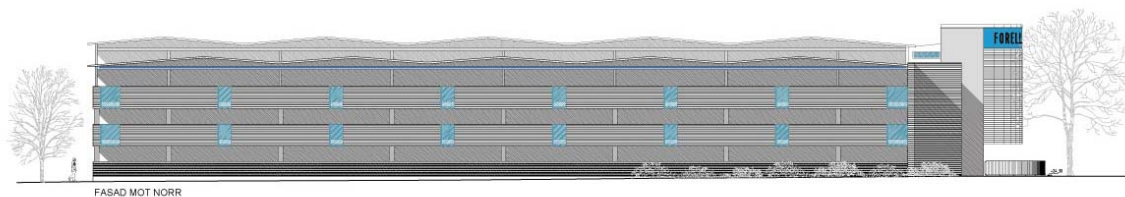
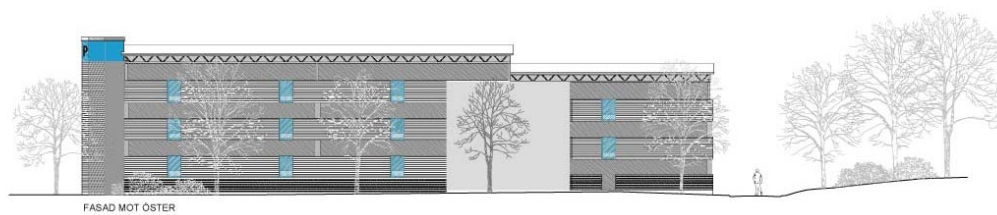
Befintligt p-hus har en totalhöjd av +30,5 och +31,7 för den högre delen i meter över nollplanet enligt detaljplan nedan.

Parkeringsgaraget föreslås byggas på med en våning till en totalhöjd av +35,0 och +34,0 (+36,0 för hisschaktet). Parkeringshuset kommer då att rymma ytterligare ca 87 platser, totalt blir det 319 platser.

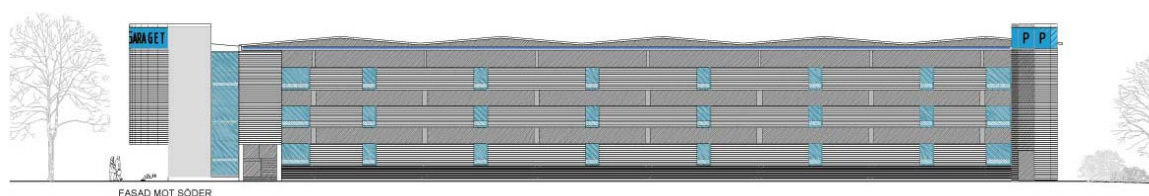
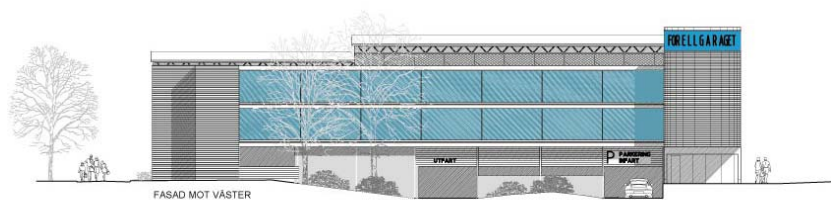
I gällande detaljplan finns bestämmelsen G, vilket också står för bilservice. Denna användningsbestämmelse ersätts med P för parkering.



Det påbyggda garaget med omgivning, Sundell arkitekter



Fasader mot öster och norr



Fasader mot väster och söder

Tillgänglighet

Parkeringsgaraget nås bl a via hiss, tillgängligheten är god.

Kulturhistoriska miljöer

Planområdet ligger i Huddinge centrum, i utkanten av själva centrumbebyggelsen och invid Sjödalsparken och Kommunalvägen. Kommunalvägen ses som en plats med mycket stort kulturhistoriskt värde med tanke på den historiska förankring den har. Parkeringsgaraget ligger dock indraget i förhållande till Kommunalvägen och har ingen fasad mot denna.

Gestaltning

Närhet till centrumbebyggelsen, Sjödalsparken samt det centrala läget gör att utformning och gestaltungsfrågor särskilt ska beaktas vid genomförandet.

5.2 Gator och trafik

Biltrafik

En påbyggnad av garaget med en våning innebär ett tillskott på 87 parkeringsplatser. Kapaciteten på infarten är tillräcklig för att klara den ökningen.



Parkering, varumottagning, in- och utfarter

Idag ryms många funktioner på Forellvägen; taxi, varumottagning, tillfart bostäder, tillfart centrumtorg tillfart parkeringshus. Disponeringen av Forellvägen bör ses över för att skapa en bättre miljö.

5.3 Störningar

Buller, vibrationer

Detaljplanen innebär att befintligt parkeringsgarage byggs på med en våning, det innebär att antalet parkeringsplatser ökar från 232 till 319. Infarten till garaget sker via Forellvägen. Forellvägen tjänar också som infart för huvuddelen av alla transporter till Huddinge centrum.

Området kring planområdet är idag bullerstört från järnvägen och kommunalvägen, samt från transporttrafiken.

Den ökade biltrafiken till parkeringsgaraget medför endast en mindre förändring. Det översta, tillkommande, garageplanet bör utformas så att det ej förvärrar bullersituationen för omkringliggande bebyggelse.

Riskhänsyn

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

5.4 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Påbyggnaden va-försörjs genom anslutning till allmänt ledningsnät.

Dagvatten

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt och i andra hand fördröjas innan bortledning. Det dagvatten som uppstår på parkeringsytorna under tak (t.ex. spolvatten och avdroppande vatten från fordon) ska innan bortledning eller lokalt omhändertagande renas genom att slam- och oljeavskiljas. Om parkeringsgaraget inte har tak så blir dagvattenmängden på översta parkeringsplanet för stor för att kunna renas effektivt med slam- och oljeavskiljning. Med tanke på möjligheten att undvika föroreningar i dagvattnet så är den bästa lösningen att parkeringsgaraget förses med tak.

Elförsörjning

Påbyggnaden försörjs genom befintligt ledningsnät.

5.5 Räddningstjänst

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

Genomförandetiden

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

Genomförandebeskrivning

1. Organisatoriska frågor

1.1 Tidplan

Samråd skedde under januari 2006 och underrättelse maj 2006. Samhällsbyggnadsnämndens antagande av detaljplanen bedöms ske augusti 2006.

1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

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

1.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark, parkmark och naturmark). Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

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

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

1.4 Avtal

Ett planavtal som har tecknats mellan Huga fastigheter AB och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Fastighetsbildning

Planförslaget innebär justering av gränsen mellan Forellen 11 och Gäddan 1, 2 och Tomtberga 3:25.

För att bygglov ska kunna beviljas erfordras att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

2.2 Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla ledningar för allmänt ändamål säkerställs genom ledningsrätt. Ledningsområden för va och fjärrvärme föreslås inom kvartersmark.

2.3 Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrättsåtgärder mm inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Avtal

Se ovan 1.4

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

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet.

3.3 Planavgift

Enligt planavtal uttas ej planavgift.

5. Administrativa frågor

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

Projektledare för detaljplanen är Nina Åhman, planavdelningen. Övriga deltagare i projektgruppen är Lena Fyrvald, exploateringsavdelningen; Thomas Gustafsson, gatukontoret; Jan Strömgren, lantmäteriafdelningen och Johanna Kirudd, miljökontoret, Bo Nyberg, bygglovavdelningen och Ing-Britt Branevig, planavdelningen.

Miljöbeskrivning

Behovsbedömning

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande. Genomförandet av planen innefattar inte en verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och inte heller anger den förutsättningar för kommande sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till denna förordning. Genomförandet av planen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan enligt kriterier som avses i 3 § andra stycket förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar via bilaga 2 samt enligt 6 kap 11 § MB via bilaga 4.

Befintligt parkeringsgarage byggs på med en våning. Grund- och ytvattensförhållandena bedöms inte påverkas.

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

Miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med förslaget ändamål. Miljö kvalitetsnormer finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon och partiklar (PM 10) i utomhusluft.

Exploateringen bedöms inte innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser enligt PBL 5 kap. 18 §, men en frivillig miljöbeskrivning har gjorts enligt Huddinge kommuns planeringsriktlinjer.

Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att ge förutsättningar för att bygga på befintligt garage med en våning, från 2 respektive 3 våningar till 3 respektive 4 våningar.

Parkeringshuset kommer då att rymma ytterligare ca 87 platser, totalt blir det 319 platser. Parkeringshuset kommer då att rymma ytterligare ca 87 platser, totalt blir det 319 platser.

Närhet till centrumbebyggelsen, Sjödalsparken samt det centrala läget gör att utformning och gestaltungsfrågor särskilt ska beaktas vid genomförandet.

Parkeringsbehovet i Huddinge centrum är stort och ytterligare parkeringsplatser behövs i centrum.

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

2. Agenda 21-frågor

Enligt Huddinge kommuns lokala agenda 21 (KF 26 januari 1998) ska det alltid ske en prövning mot de fyra systemvillkoren när planering sker. Huddinge är vidare en 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 genom att befintligt parkeringsgarage byggs på en våning. Effektivitetsvillkoret uppfylls främst genom att den nya byggnationen nyttjar befintlig infrastruktur – gator samt ledningsdragningar.

3. Miljökonsekvensbeskrivning

Beskrivning sker i det följande enligt de punkter som tas upp i Metod för miljökonsekvensbeskrivningar i Huddinge kommun (januari 1994).

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

3.0 Nollalternativ

Ur flera miljöaspekter ska förändringen jämföras med ett nollalternativ, dvs. ett alternativ där gällande detaljplanen inte ändras. Nollalternativet utgår i detta fall från att Forellengaraget ser ut som idag och jämförs med att garaget byggs på en våning.

3.1 Luft, lukt

Parkeringshuset kommer efter en påbyggnad att rymma ytterligare ca 87 platser, totalt blir det 319 platser.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.2 Buller och vibrationer

Detaljplanen innebär att befintligt parkeringsgarage byggs på med en våning, det innebär att antalet parkeringsplatser ökar från 232 till 319. Infarten till garaget sker via Forellvägen. Forellvägen tjänar också som infart för huvuddelen av alla transporter till Huddinge centrum.

Området kring planområdet är idag bullerstört från järnvägen och kommunalvägen, samt från transporttrafiken.

Den ökade biltrafiken till parkeringsgaraget medför endast en mindre förändring. Det översta, tillkommande, garageplanet bör utformas så att det ej förvärrar bullersituationen för omkringliggande bebyggelse.

3.3 Dagvattenhantering

Dagvatten ska i första hand omhändertas lokalt och i andra hand fördröjas innan bortledning. Det dagvatten som uppstår på parkeringsytorna under tak (t.ex. spolvatten och avdroppande vatten från fordon) ska innan bortledning eller lokalt omhändertagande renas genom att slam- och oljeavskiljas. Om parkeringsgaraget inte har tak så blir dagvattenmängden på översta parkeringsplanet för stor för att kunna renas effektivt med slam- och oljeavskiljning. Med tanke på möjligheten att undvika föroreningar i dagvattnet så är den bästa lösningen att parkeringsgaraget förses med tak.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.4 Transporter/kommunikationer, parkering och angöring

Trafiken till parkeringsgaraget ökar. För att balansera det ses situationen på Forellvägen över.

Jämfört med gällande plan blir ökar personbilstrafikvolymen.

3.5 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.

3.6 Skydd mot olyckshändelser

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

Förslaget innebär ingen nämndvärd förändring jämfört med gällande plan.

3.7 Landskapsbild/stadsbild

Närhet till centrumbebyggelsen, Sjödalsparken samt det centrala läget gör att utformning och gestaltungsfrågor särskilt ska beaktas vid genomförandet.

Någon större skillnad jämfört med gällande plan synes ej ske.

3.8 Kulturhistoriska miljöer

Planområdet ligger i Huddinge centrum, i utkanten av själva centrumbebyggelsen och invid Sjödalsparken och Kommunalvägen.

Kommunalvägen ses som en plats med mycket stort kulturhistoriskt värde med tanke på den historiska förankring den har. Parkeringsgaraget ligger dock indraget i förhållande till Kommunalvägen och har ingen fasad mot denna.

Skillnad mot gällande plan synes vara marginell.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Nina Åhman

arkitekt