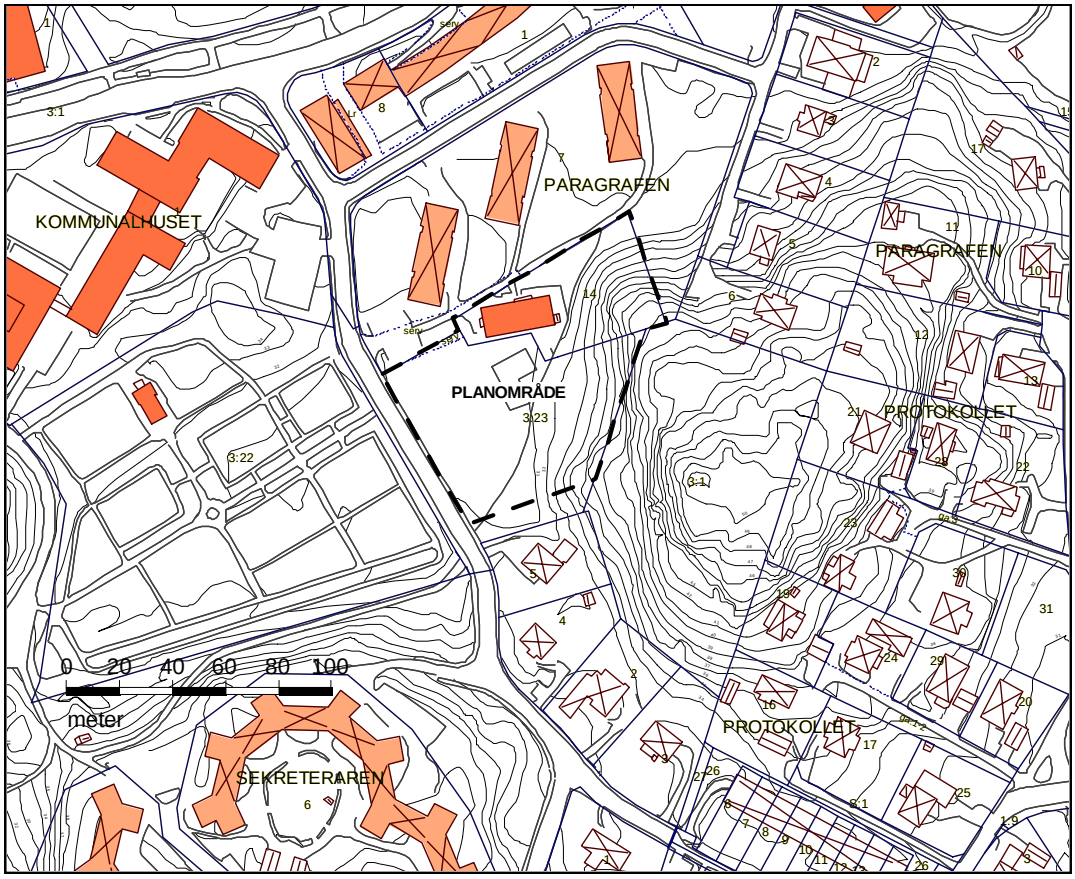
HUDDINGE KOMMUN
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

ANTAGANDEHANDLING

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljökonsekvensbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Illustration



Detaljplan för del av
TOMTBERGA 3:23 m.fl.
inom kommundelen Sjödalen
i Huddinge kommun

Dnr SBN PL 2004/9.313
Dp 4-B-30

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen november 2004, reviderad januari 2005

PLANBESKRIVNING

1. Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att ge möjlighet att uppföra en enplans förskola med tillhörande anläggningar utmed Tingsvägen. Förslaget omfattar en enplans förskola med fyra avdelningar för ca 60 barn. Inom planområdet finns även en befintlig förskola, Guldgruvan, med en avdelning för ca 20 barn. På kullen redovisas ett sparat område för rekreation och lek, där de uppvuxna träden på platsen skyddas med bestämmelser. Vad gäller parkeringsplatser så ordnas alla nya parkeringsplatser på kvartersmark, totalt ca 17 p-platser. Dessutom ordnas möjlighet till korttidsparkering på gatumark utmed Tingsvägen, ca 3 p-platser. Förslaget medger en byggrätt av 1000 m^2 BTA. Läget är centralt avseende både service och kommunikationer med pendeltång och bussar.

2. Bakgrund

I samband med kommunens strävan att uppföra nya bostäder i området vid Kvarnbergsplan behöver den Montessoriförskola som finns i området idag flyttas innan de nya bostäderna kan börja byggas. TomtbergaHuge Fastigheter AB har presenterat området kring Tingsvägen inom fastigheten Tomtberga 3:23 som ett tänkbart läge för förskolans nya lokaler. En placering inom Kvarnbergsskolans område har också studerats men visats sig mindre lämplig ur bl a angöringssynpunkt.

3. Förenlighet med 3 och 5 kapitlet i Miljöbalken

3.1 Hushållsbestämmelserna enligt 3 kap

Markanvändningen i planen är förenlig med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalkens 3 kapitel. Området är inte känsligt från ekologisk synpunkt och har totalt sett i kommundelen ej heller betydelse från allmän synpunkt på grund av särskilda naturvärden, kulturvärden eller med hänsyn till friluftsliv.

3.2 Miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 3 §

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, bensen och partiklar (PM 10) i utomhusluft, se vidare miljökonsekvensbeskrivningen. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

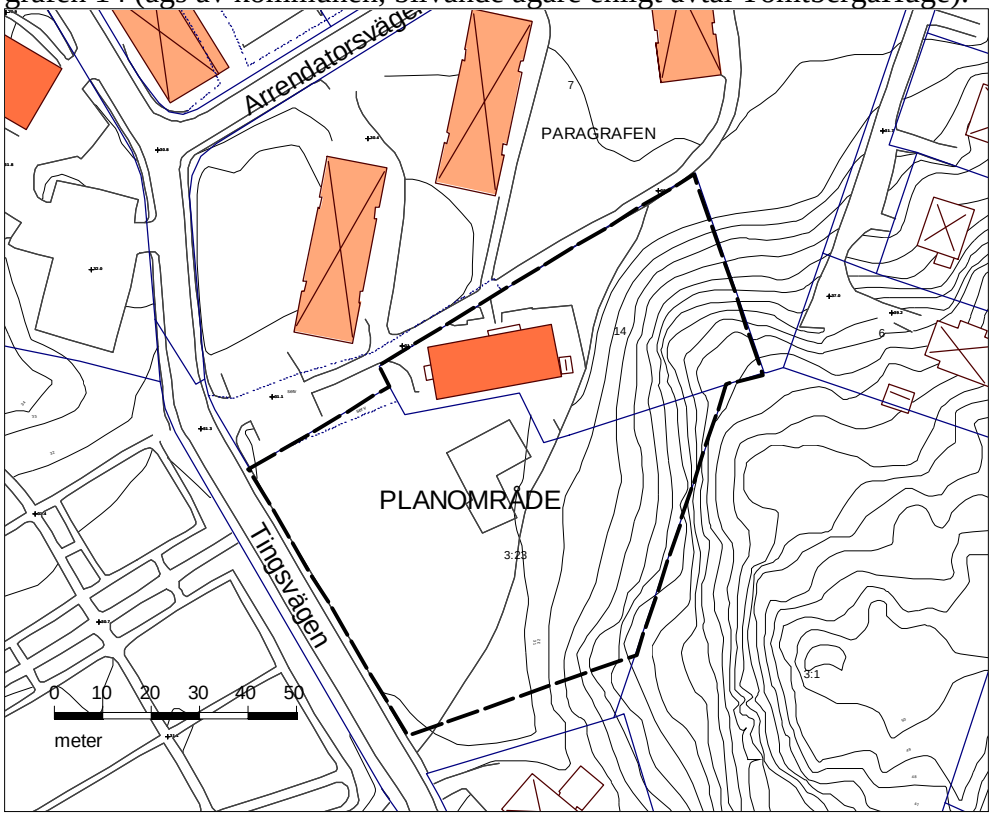
4. Plandata

4.1 Läge och areal

Planområdet avgränsas i nord av fastigheten Paragrafen 7 (flerbostadshus) och i söder av fastigheten Protokollet 5 (enbostadshus). I öster gränsar området mot parkmark och i väster mot Tingsvägen. Sammanlagt omfattar området ca 7000 kvm.

4.2. Markägoförhållanden

Det aktuella området är beläget i anslutning till Tingsvägens östra sida, och omfattar del av fastigheten Tomtberga 3:23 (ägs av kommunen) samt Paragrafen 14 (ägs av kommunen, blivande ägare enligt avtal TomtbergaHuge).



Planområdets avgränsning.

5. Tidigare ställningstagande

5.1 Regionplan

Gällande regionplan, RUFS 2001, antagen 14 maj 2002, anger Huddinges centrala delar som regional stadsbygd med utvecklingspotential. Programförslaget stämmer överens med regionplanen.

5.2. Översiktsplan

Huddinge kommuns översiktsplan antogs den 17 december 2001 (ÖP 2000). För det aktuella området anges pågående markanvändning. Projektet ingår i projektplan 2005-2007.

5.3. Detaljplaner

Området är sedan tidigare planlagt. Följande detaljplan gäller, dp 4-B-2 detaljplan för del av Tomtberga 1:9 m m , antagen 1949-05-21. Ovanstående detaljplan anger områdets användning till allmän plats - park, bostäder och allmännyttigt ändamål. Genomförandetiden har gått ut. Planområdet gränsar till följande detaljplan: dp 4-B-4, detaljplan för Centralklippan, antagen 1953-01-23.

5.4 Planuppdrag och program för detaljplan

Kommunstyrelsen gav 2004-02-02 samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten Tomtberga 3:23 m.fl. i syfte att möjliggöra en etablering av en förskola. Ett planprogram, upprättat i april 2004, har varit på samrådsremiss under tiden 7 maj-18 juni 2004.

6. Förutsättningar och förändringar

6.1 Natur

6.1.1. Topografi och vegetation

Tingsvägen löper vid området i ett nedsänkt landskapsrum som präglas av ett höjdparti på den östra sidan. Vägen ligger på en höjd av 30 meter över havet närmast Kommunalvägen och över 35 meter vid Lagmansvägen. Väster om vägen ligger Tomtberga kyrkogård som ligger på en nivå av ca 31 meter.

Skogsklädd sluttning där tall dominerar med inslag av björk och asp.

Området utgörs idag av gräsytor med inslag av ett fåtal uppvuxna träd samt en skogsklädd sluttning där tall dominerar i höjdpartierna med inslag av björk och asp i de lägre partierna. Den bevarade vegetationen utgör spridningsmöjligheter för djur och växter sett i ett större sammanhang, s.k.

grönstråk. Bryn är värdefulla som vindskydd och utgör en skyddszon för djur. De är artrika både vad gäller djur och växter.

6.1.2. Geologiska förhållanden

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun, Tyrén 1976, utgörs den västra delen av planområdet av fast jord - morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän. Övriga delar berörs av berg - berg i dagen eller berg på ringa djup.

6.1.3. Förorenad mark

Planområdet innehåller inte någon förorenad mark då det inte har förekommit någon nedsmutsande verksamhet på platsen.

6.1.4. Radon

Översiktlig markradonkartläggning av Huddinge kommun är utförd 1984 och redovisar planområdet som normalriskområde.

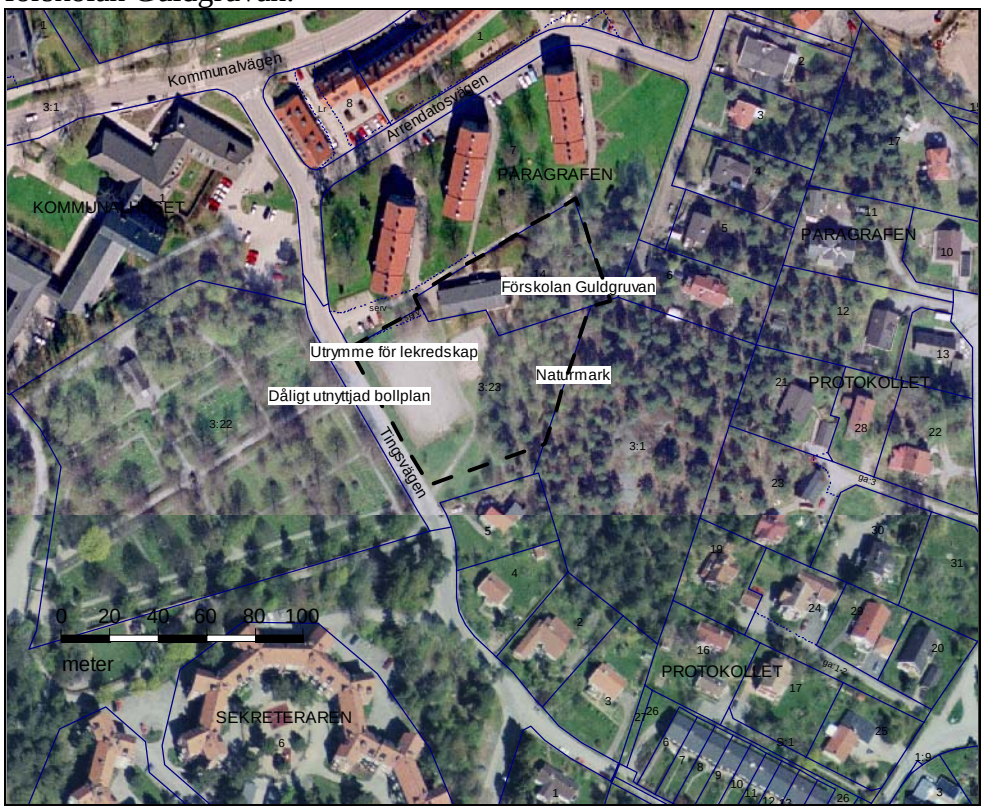
6.2. Bebyggelseområden

6.2.1. Bebyggelse och markanvändning

Tingsvägen präglas av blandad bostadsbebyggelsen främst från 1950-talet med punkthus i 3 våningar samt fristående enbostadshus. Väster om området finns Tomtberga kyrkogård. På höjden sydväst om området återfinns Domarvägens 3-4 våningar höga stjärnhus (1950). Norr om området finns smalhus i tre våningar längs Arrendatorsvägen. Nordväst om området finns kommunalhuset. Husen är placerade relativt fritt i förhållande till gatan.

Planområdet sett från Tingsvägen med barnstugan Guldgruvan och husen längs Arrendatorsvägen i bakgrunden.

Markanvändningen i omgivningen präglas av bostadsbebyggelse och av gröna ytor. Området utgörs idag av gräsytor, en mindre, dåligt utnyttjad bollplan samt utrymme för lekredskap och på Paragrafen 14 den befintliga förskolan Guldgruvan.



Ortofoto över området.

Intill området ligger Tomtberga kyrkogård och nordväst om området finns kommunalhuset. Bortanför denna, ca 400 meter väster om området utbreder sig Huddinge centrum.

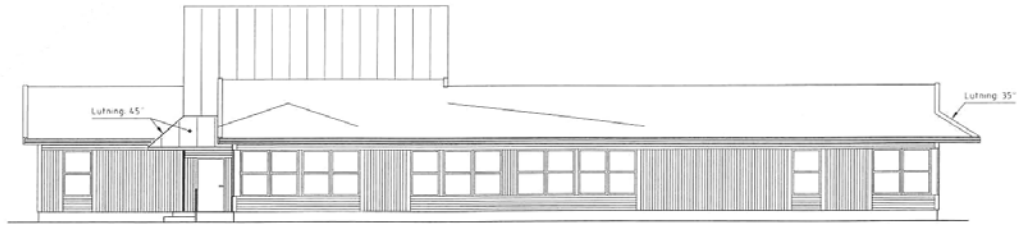
6.2.2. Gestaltning

TomtbergaHuge har genom Granströms arkitektkontor AB tagit fram ett förslag till ny förskola utmed Tingsvägen. Skisserna utgår från att plan-området rymmer en fristående enplans förskola för ca 60 barn samt den befintliga förskolan med ca 20 barn.

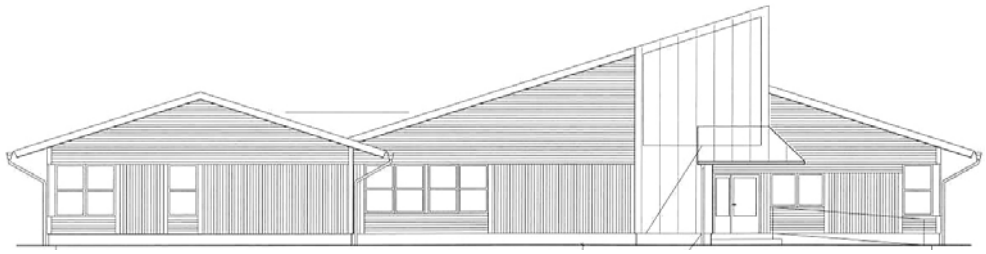
Den nya byggnaden föreslås ta så liten yta på mark som möjligt i anspråk för att minimera störningarna och ta så lite parkmark som möjligt i anspråk. I illustrationen är byggnaden placerad på snedden i förhållande till Tingsvägens riktning. Vilket ger en relativt koncentrerad byggnadskropp och lekytorna fördelas inom tomten mot söder och öster.

Området närmast fastigheten Protokollet 5 placeras utanför planområdet, för att säkra allmänhetens tillträde till kullen. En vegetationsridå mot enbostads-huset på Protokollet 5 föreslås på kvartersmarkens södra del.

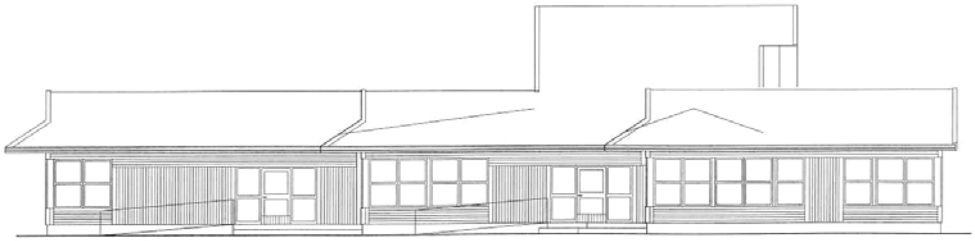
Situationsplan illustration Granströms Arkitektkontor AB.



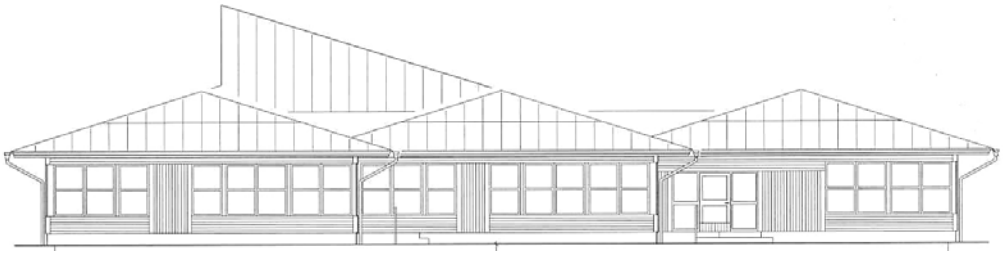
Fasad åt väster, illustration Granströms Arkitektkontor AB.



Fasad åt norr, illustration Granströms Arkitektkontor AB.



Fasad åt öster, illustration Granströms Arkitektkontor AB.



Fasad åt söder, illustration Granströms arkitektkontor AB.

6.2.3. Kommersiell och offentlig service

Kommersiell och offentlig service finns i Huddinge centrum. Vissa service- och handelslokaler finns i bostadshusen utmed Arrendatorsvägen, Kommunalvägen och Lagmansvägen. I områdets norra del ligger förskolan Guldgruvan som har en avdelning med ca 20 barn.

6.2.4. Kulturmiljö

Bebyggelsemiljön är inte omnämnd i Huddinge kulturmiljöinventering och inga särskilda krav på anpassning av bebyggelsen finns.

6.3. Friytor

6.3.1. Lek och rekreation

I sydöstra delen av planområdet redovisas ett sparat bebyggelsefritt område för rekreation och lek. De uppvuxna träden i sluttningen skyddas med bestämmelser.

6.4. Gator och trafik

6.4.1. Biltrafik och parkering

Området trafikförsörjs via Tingsvägen som i norr ansluter till Kommunalvägen och i söder till Lagmansvägen. Trafiken uppskattas till ca 1200 fordon/vardagsmedeldygn. Trafiken till denna förskola skulle öka trafiken marginellt. Med tanke på att det är en raksträcka utanför förskolan bör hastighetsdämpande åtgärder ordnas i samband med utbyggnaden av förskolan.

Tingsvägen med bollplanen, den befintliga förskolan och husen längs Arrendatorsvägen i bakgrunden.

Parkeringsbehovet för förskolan ska lösas på tomtmark. Totalt anges antalet p-platser till ca 17 stycken, vilket tillgodoser kommunens parkeringsnorm.

6.4.2. Kollektivtrafik

Planområdet är välbeläget ur kollektivtrafiksynpunkt. På promenadavstånd, ca 600 meters avstånd, ligger Huddinge pendeltågsstation som har avgångar mot Stockholms Central respektive Södertälje. I anslutning till stationen ligger en bussterminal som trafikeras av ett femtontal bussar. Planområdet har acceptabelt gångavstånd till busshållplatsen Huddinge Kommunalkontor på Kommunalvägen , ca 230 meter. Hållplatsen trafikeras av följande linjer 703, 705, 710,744, 742, 791,792 samt 704, 709 och 740 på vissa turer. Färdtjänsten passerar på Tingsvägen med linje 791.

6.4.3. Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelbana som förbinder Tingsvägen med Arrendatorsvägen finns nordost om planområdet. Tingsvägen är idag en lokalgata med

gångbanor på sträckan förbi planområdet. För att förbättra trafiksäkerheten och framkomligheten för gångtrafikanter anläggs gångbana innanför angörningsparkeringen längs den del av Tingsvägen som passerar planområdet. Gångbana fram till busshållsplatsen på Kommunalvägen finns.

6.5. Störningar

6.5.1. Vägtrafikbuller

Området är inte bullerstört, trafikbullernivån ligger under 50 dB ekvivalent ljudnivå (Ingemanssons 2002-03-20). Den tillkommande trafiken bedöms inte påverka bullernivån i området nämnvärt.

6.6. Teknisk försörjning

6.6.1. Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar finns i omgivande gatunät. Den tänkta bebyggelsen föreslås anslutas till befintliga VA-ledningar vid Tingsvägen. Genom planområdets norra del finns en befintlig dagvattenledning som säkrats genom ett u-område.

6.6.2. Dagvatten

Dagvattnet inom planområdet skall så långt möjligt omhändertas på den egna fastigheten. Dagvattnet skall i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna nätet, i enlighet med kommunens dagvattenstrategi (2000-05-15).

6.6.3. Värme

Fjärrvärme finns utbyggt både i Arrendatorsvägen och norra delen av Tingsvägen, med tillräcklig kapacitet för att försörja föreslagen byggvolym. Möjlighet att ansluta till befintligt fjärrvärmenät finns således. Bebyggelsen bör uppvärmas med den värmeform som är ekonomiskt och miljömässigt motiverad för verksamheten och samhället.

6.6.4. El

Den tillkommande bebyggelsen elförsörjs genom anslutning till befintligt elnät.

6.6.5. Avfall

Sophantering ska ske enligt kommunens avfallsplan och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Hämtning av avfall ordnas av Södertörns återvinning enligt gällande föreskrifter. Erforderliga utrymmen för källsortering bör anordnas inom fastigheten.

Byggavfall skall sorteras i fraktionerna brännbart, icke brännbart, specialavfall såsom farligt avfall samt skrot. Inerta material såsom

betongrester, sten, tegel, schaktmassor mm skall så långt som möjligt separathanteras och återanvändas. Hanteringen av byggavfall skall bevakas i samband med bygganmälan.

6.7. Riskhänsyn och räddningstjänst

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen. Södertörns brandförsvarsförbunds PM 15 angående framkomlighet och brandvatten-försörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen. Planområdet passeras inte av transporter med farligt gods eller liknande. De tätbebyggda delarna av Huddinge (dit planområdet räknas) har insatstider (tiden från alarmering till dess insatsstyrkan nått fram) som understiger tio minuter.

6.8. Administrativa frågor

6.8.1. Genomförandetid

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

7. Medverkande tjänstemän

Planarbetet leds av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens (MSB) planavdelning genom en projektgrupp. I projektgruppen har deltagit:
Susanna Udd, projektledare, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB)-planavdelningen
Ing-Britt Branevig, MSB-planavdelningen
Gunilla Sundström, KS-exploateringsavdelningen
Börje Sandberg, KS-lokalplaneringsavdelningen
Annika Blomqvist, MSB-miljökontoret
Alexandra Mattsson, MSB-gatukontoret
Carina Olsson, MSB-bygglovsavdelningen
Irène Antoft-Pozgay, BUF-förskoleverksamheten

Vid projektgruppsmötena har även deltagit Olle Hellström, TomtbergaHuge Fastigheter AB. Skissunderlag kommer från GAAB Granströms arkitektkontor AB.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. Organisatoriska frågor

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, tekniska och ekonomiska åtgärder som behövs för ett ändamålsenligt och i övrigt samordnat plangenomförande. Genomförandebeskrivningen har inte någon självständig rättsverkan utan skall fungera som vägledning till de olika genomförandeåtgärderna. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar mm regleras således genom respektive speciallag.

1.1 Tidplan

Planförslaget grundar sig på program som upprättades maj-juni 2004. Ett antagande av detaljplanen beräknas ske under våren 2005. Förutsättningar för bygglov och fastighetsbildning kan därför föreligga till sommaren/hösten 2005. Planområdet beräknas vara utbyggt vid årsskiftet 2005/2006.

1.2 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats. Byggherren ansvarar för eventuell erforderlig ombyggnad av allmän platsmark i anslutning till entréer och tillfarter.

Stockholm Vatten ansvarar för VA-ledningar fram till tomtgräns och Vattenfall Eldistribution AB för el-ledningar. Södertörn Fjärrvärme AB ansvarar för ledningar för fjärrvärme och fjärrkyla.

All kvartersmark för förskola avses bli försåld till TomtbergaHuge. I egenskap av byggherre och förvaltare, står TomtbergaHuge för utbyggnaden och driften inom denna mark.

1.3 Avtal

Aktuella delar av Tomtberga 3:23 kommer att överlåtas till TomtbergaHuge Fastigheter AB som efter beslut i särskild ordning även ansvarar för iordningsställande av förskolans lokaler. Hyresavtal för de nya lokalerna kommer att tecknas mellan TomtbergaHuge och kommunens förskol- och grundskolenämnd som i sin tur upplåter lokalerna till den fristående verksamheten (Montessoriförskolan Våra Barn). I samband med planläggningen kommer exploateringsavtal träffas mellan kommunen och TomtbergaHuge Fastigheter AB för att reglera frågor om marköverlåtelse, ansvars- och kostnadsfördelning samt övriga genomförandefrågor. Ett sådant avtal avses upprättas under planarbetets gång och behandlas av kommunstyrelsen/kommunfullmäktige i samband med antagande av planförslaget. Beslut om förhyrning av lokalerna fattas i särskild ordning.

Ett nyttjanderättsavtal finns mellan kommunen och TomtbergaHuge. Avtalet reglerar föräldrakooperativet Guldgruvans rätt att använda en yta av ca 500 m^2 på del av Tomtberga 3:23, för lekplats. För genomförandet av detalj-

planen behöver det aktuella området omdisponeras och gällande avtal om nyttjanderätt har upphöra.

1.4 Genomförandetid

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

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1. Fastighetsbildning

För genomförandet av detaljplanen behöver fastighetsreglering ske så att en fastighet bildas av Paragrafen 14 och aktuell del av Tomtberga 3:23. Exploateringsavtalet reglerar frågor om erforderlig fastighetsbildning för genomförandet enligt avtal och ny detaljplan så snart förutsättningar härför föreligger. Erforderliga förrättningsåtgärder bekostas av exploatören.

Exploateringsavtalet reglerar även frågor rörande ansökan om och kostnader för eventuella övriga fastighetsbildningsåtgärder (ledningsrätter mm) som kan erfordras.

2.2 Ledningsrätt/servitut

Befintliga ledningar inom planområdet bibehålls. Rätten att behålla ledningarna bör säkerställas genom ledningsrätt/servitut.

Fastigheten Paragrafen 14 har servitut på fastigheten Paragrafen 7. Delar av detta servitut behövs ej efter denna planläggning.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Kostnader för att upprätta detaljplan

Upprättandet av detaljplanen bekostas av byggherren enligt särskilt planavtal, vilket tecknats med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Ingen planavgift utgår därför i vid bygganmälan.

3.2 Kostnader för att genomföra detaljplanen

Det ekonomiska ansvaret för projektering, utbyggnad och anläggande inom kvartersmark ligger på byggherren, TomtbergaHuge Fastigheter AB. I detta ingår även taxa för bygglov, bygganmälan samt lantmäteriförrättningar. Genomförande av detaljplan vilar på fastighetsägaren, TomtbergaHuge Fastigheter AB. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsbildning genomförts, kan bygglov enligt planen meddelas. Kostnadsansvaret för erforderliga åtgärder på gatuanläggningar och andra allmänna anläggningar regleras i exploateringsavtalet.
Hyreskostnaderna för de nya förskolelokalerna kommer att belasta kommunens förskole- och grundskolenämnd.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

1. Sammanfattning

Exploateringen inom planområdet och de förändringar den innebär har konsekvensbeskrivits avseende miljö, hälsa och hushållning med naturresurser. Den har också jämförts med ett nollalternativ. Detaljplanen innebär möjlighet för uppförande av en enplans förskola där det idag är parkmark. Området saknar utpekade natur- och vegetationsvärden. Dagvatten skall så långt möjligt omhändertas på den egna fastigheten/ tomtmarken, det skall i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna nätet.

Planområdet är ett centralt beläget område i Huddinge, med närhet till centrum och pendeltågsstationen. Den förslagna bebyggelsen kommer att förändra stadsbilden i liten mån. Planen innebär ingen betydande påverkan på miljön, hälsan och hushållningen med mark, 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:

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. Förnyelsebara råvaror bör användas och nås genom val av rätt byggmaterial. Dessutom bör energiåtgången minimeras genom en energieffektiv energiförsörjning, en god isolering och energisnåla maskiner.

2. Ämnen som vi människor skapat, och som är främmande för naturen och svåra att bryta ned, får inte nyproduceras och spridas. Villkoret kan beaktas framför allt vid materialval.

3. Naturen får inte systematiskt skadas eller trängas undan och vi får inte använda mer ur naturen än vad som återskapas. Villkoret om att inte tränga undan naturen kan bättre klaras med trädplantering och bevarande av viss vegetation och naturmark i anslutning till området. Lokalt omhändertagande av dagvatten innebär skonsamhet mot naturen.

4. Jordens naturresurser ska fördelas rättvist och effektivt, både inom respektive land och mellan världens alla länder. Villkoret är knappast påverkbart med denna detaljplan.

3. Miljökonsekvenser

Under planarbetets gång ska eventuella miljökonsekvenser till följd av den förändrade markanvändningen undersökas. Miljökonsekvensbeskrivningen ska redovisa den inverkan en verksamhet eller åtgärd har på mark, luft och vatten. De kvalitets- och utsläppsnormer som gäller på lokal, regional och statlig nivå ligger till grund vid bedömningen om förslagets konsekvenser är av betydelse eller ej.

Miljökonsekvensbeskrivningens innehåll följer riktlinjerna i ”Metod för miljökonsekvensbeskrivningar i Huddinge kommun”. Denna miljökonsekvensbeskrivning redovisar inga alternativa utbyggnadsförslag utan konsekvenserna beskrivs enbart för den utbyggnad som detaljplaneförslaget medger.

Utbyggnadsalternativ och nollalternativ

Utbyggnadsalternativ
Kommunstyrelsen gav 2004-02-02 Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för del av fastigheten Tomtberga 3:23 i syfte att möjliggöra en ny fristående enplans förskola inom planområdet.

Nollalternativ
Ur flera miljöaspekter ska förändring jämföras med ett nollalternativ, dvs. ett alternativ där den i programmet föreslagna bebyggelsen inte genomförs. Nollalternativet innebär i detta fall att området förblir ett grönt markområde och att planområdet förblir en fastighet avsedd för park.

Geologiska och hydrologiska förhållanden

Utbyggnadsförslaget förväntas inte medföra väsentliga miljökonsekvenser på grund av rådande markförhållanden. Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun, Tyrén 1976, utgörs den västra delen av planområdet av fast jord - morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän. Övriga delar berörs av berg - berg i dagen eller berg på ringa djup.

Konsekvenser
Jämfört med nollalternativet bedöms inte utbyggnadsförslaget innebära några negativa konsekvenser.

Luft, lukt

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

Konsekvenser
Förslaget ger jämfört med nollalternativet inga försämringar av luften. Tillkommande trafik medför ingen nämnvärd förändring av luftkvaliteten i området. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslagen förändring.

Buller och vibrationer
Området är inte bullerstört, trafikbullernivån ligger under 50 dB ekvivalent ljudnivå (Ingemanssons 2002-03-20). Den trafikökning som förslagen byggvolym medför bedöms inte medföra någon ökning av buller. Gränsen för en människas förmåga att uppleva en skillnad ligger på 2,5-3 dBA och en sådan ökning sker till exempel när trafikmängden fördubblas.

Konsekvenser
Jämfört med nollalternativet bedöms inte utbyggnadsförslaget medföra någon ökning av buller från trafiken. Dock behöver särskild omsorg ägnas placering och utformning av byggnaden för att minimera bullernivån.

Markföroreningar
Det har inte framkommit något som tyder på att det bedrivits verksamhet inom det obebyggda planområdet som kan ha medfört risk för föroreningar i marken.

Konsekvenser
Jämfört med nollalternativet bedöms inte utbyggnadsförslaget innebära några negativa konsekvenser så länge hantering av dagvatten sker i enlighet med kommunens strategi för dagvattenhantering.

Dagvattenhantering
Området avvattnas till sjön Trehörningen, som betecknas som mycket näringsrik, inom Tyresåns sjösystem. Då sjön är känslig för ytterligare tillskott av föroreningar är det viktigt att minska föroreningarna från området till dagvattnet. Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas på den egna fastigheten/tomtmarken genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna nätet, i enlighet med kommunens strategi för dagvattenhantering (antagen av Kommun-fullmäktige 2000-05-15). Byggmaterial skall väljas med hänsyn till miljön. Bland annat ska takmaterial väljas så att dagvattnet inte förorenas av t.ex. tungmetaller.

Konsekvenser
Jämfört med nollalternativet bedöms inte utbyggnadsförslaget innebära några negativa miljökonsekvenser så länge hantering av dagvatten sker i enlighet med kommunens strategi för dagvattenhantering.

Avfallshantering
Källsortering av byggavfall förutsätts.

Energiförsörjning
Jämfört med nollalternativet sker ingen nämndvärd förändring.

Transporter/kommunikationer, parkering och angöring
Anläggande av parkeringar kommer inte att ge inverka i någon betydande mån på området.

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

Skydd mot olyckshändelser
Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen och ingen nämnvärd förändring jämfört med gällande detaljplan och rådande situation.

Störningar under byggtiden
Under byggtiden bedöms inga nämnvärda bullerstörningar förekomma. De regler och riktvärden som enligt Naturvårdsverket gäller för externt byggbuller skall tillämpas.

Stads- /landskapsbild
Den föreslagna bebyggelsens utformning och skala är viktiga i sammanhanget, varför krav på dessa till viss del ställs genom planbestämmelser. Den befintliga vegetationen utgör också en vikig del av stads-/landskapsbilden, varför den till viss del skyddas genom planbestämmelser.

Konsekvenser
Jämfört med nollalternativet bedöms inte den planerade anläggningen försämra stadsbilden.

Värdefull/känslig natur-, kultur- och rekreationsmiljö
Ingreppet i omgivningsmiljön bedöms inte som särskilt stort då huvuddelen av ytan som tas i anspråk utgörs av gräsytor.

Planerad bebyggelse innebär att tillgänglig yta för rekreation (troligen främst barns lek, hundrastning) minskar, dock bedöms ingreppet bli begränsat nära befintlig väg och bebyggelse, samt genom att spara så mycket vegetation som möjligt. Motsvarande minskning sker av ytan för den biologiska mångfalden. Närmiljön har här en ökad betydelse, p g a stora vägar, järnväg gör det svårt att ta sig från centrum till större grönområden.

Området utgörs idag av gräsytor med inslag av ett fåtal träd, en mindre, dåligt utnyttjad bollplan samt en skogsklädd sluttning där tall dominerar med inslag av björk och asp. Föreslagen bebyggelse bör således utgöra ett litet ingrepp på parkmarken samt att allmänhetens tillträde till kullen säkras genom att behålla en del parkmark närmast fastigheten Protokollet 5. De uppvuxna träd som finns inom planområdets sydöstra del bör bevaras. Det är även här viktigt att ytterligare exploatering inte tillåts i kullen och att det blir ett naturligt avslut på bebyggelsen kring kullen. En vegetationsridå mot enbostadshuset på Protokollet 5 föreslås. Nuvarande gångstig med trappa upp på kullen bibehålls så att naturmarken även fortsättningsvis är tillgänglig för allmänheten.

Konsekvenser
Jämfört med nollalternativet innebär utbyggnadsförslaget att ett område med främst gräsytor och bollplan går förlorat. Markområdet bedöms inte ha sådant naturvetenskapligt intresse att en exploatering inte är möjlig.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN
November 2004, reviderad januari 2005

Susanna Udd
arkitekt