

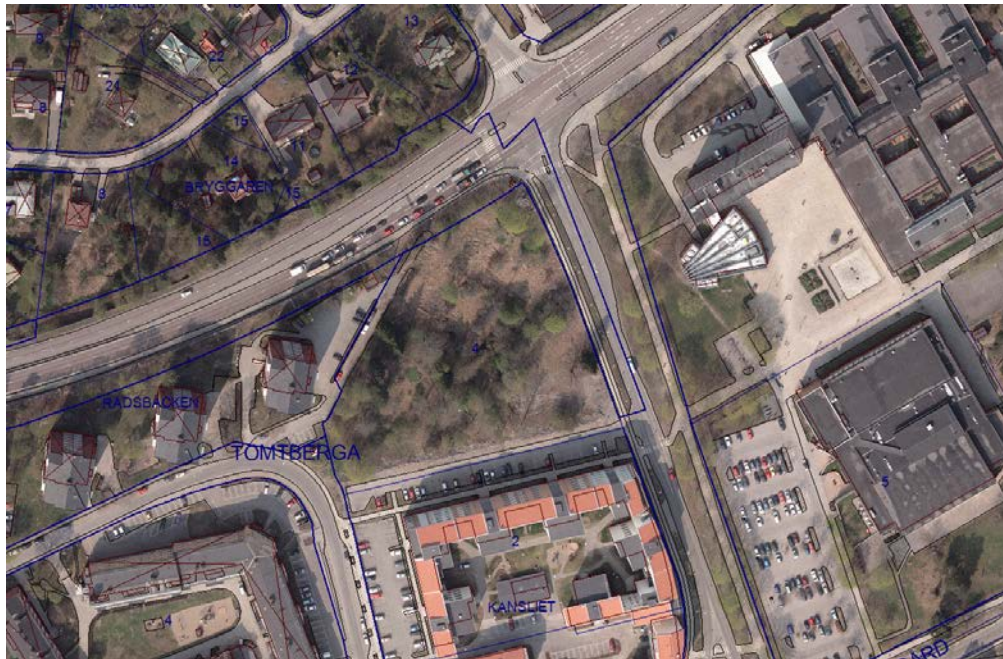


Tillägg till planbeskrivning- antagandehandling

Tillägg till planbeskrivning

Tillägg till genomförandebeskrivning

Tillägg till plankarta med bestämmelser



Tillägg till Detaljplan för Tomtberga 3:4 m.fl
(fastigheten Kansliet 4) inom kommundelen
Sjödalen, Huddinge kommun

Enkelt planförfarande

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, april 2014

Tillägg till planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Tillägget till detaljplan omfattande fastigheten Kansliet 4 (Tomtberga 3:4 m.fl., aktbeteckning 0126K-14676 alt. 3:D-15) innebär endast en justering av bestämmelser för en mindre del av fastigheten Kansliet 4 angående högsta antal våningar samt största bruttoarea ovan mark så att de passar den önskade bebyggelsen. Underliggande detaljplan gäller jämsides. Tillägget skall därför läsas tillsammans med underliggande plan.

Detta tillägg tar även med det som reglerades i tidigare tillägg till detaljplan för Tomtberga 3:4 m.fl. (aktbeteckning 0126K-15300 alt. 3-D-15:1, laga kraft 4:e november 2010) som medger skola/förskola utöver bostäder.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger drygt 900 meter nordost om Huddinge centrum i direkt närhet till flera typer av kollektivtrafik. Det ligger vid Kvarnbergsplan nära Huddingevägen vid korsningen med Lännavägen. Fastigheten är belägen ca vid väg 226, Huddingevägen och ca 250 m från västra stambanan. Både västra stambanan och väg 226 är av riksintresse för kommunikationer. Planområdet omfattar ca 9943 kvm. Fastigheten Kansliet 4 är 9143 och ägs av Veidekke Bostad AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan 2000 antagen i december 2001 redovisas området som utredningsområde. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För fastigheten gäller Detaljplan för Tomtberga 3:4 m fl., aktbeteckning 0126K-14676 alt. 3-D-15, som vann laga kraft den 30:e november 2007. Gällande plan medger ”B” bostäder som ändamål. Högsta antal våningar är fem och största bruttoarea ovan mark är 9000 kvadratmeter. Genomförandetiden går ut den 30:e november 2022. Ett tillägg till detta detaljplan, som vann laga kraft den 4:e november 2010, medger även skola/förskola i planområdet.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 10:e september 2013 § 17 att ge

miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, genom enkelt planförfarande upprätta ett tillägg till detaljplan omfattande fastigheten Kansliet 4. Planändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen vilket innebär att den uppfyller kriterierna för ett enkelt planförfarande (enligt PBL 5 kap 7§). Det innebär att planförslaget efter samråd inte behöver ställas ut, utan underrättelse om planförslaget skickas direkt till sakägare och väsentligt berörda.

Planens förenlighet med miljöbalken

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

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelse

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet är planlagt men obebyggt. Tillägget syftar endast till att ändra bestämmelsen om antal våningar samt största bruttoarea på en mindre del av fastigheten. Bestämmelsen om högsta antal våningar utökas till tio, dock endast i det nordöstra hörnet på den mark som får bebyggas (*se bilden nedan markerat i blått*); högsta antal våningar är annars fem enligt gällande plan. Bestämmelsen om största bruttoarea (BTA) i kvadratmeter utökas därmed från 9000 till 11700 kvm. Utöver tillåtna BTA får loftgångarna glassas in.



Fastigheten Kansliet 4 markerad i rött

Utöver angivet våningsantal får utrymme ordnas för tekniska anläggningar, hiss och ventilation.

En mindre yta på gården betecknad som prickmark ändras för att ge plats åt en mindre del av loftgången.

Den föreslagna bebyggelsestrukturen omfattar ungdomsbostäder och formas i ett huvudsakligen slutet kvartersmönster som skapar förutsättningar för ett bullerskyddat och privat gårdsrum. I angränsande område finns redan idag flera hus uppförda i sju-tio våningar bl.a. Huddinge gymnasium, Sågbäcksgymnasiet samt flera flerbostadshus längst Huddingevägen/Rådsvägen. Därför bedöms det att den föreslagna byggnaden inte kommer att påverka områdets landskap; utan att den istället skapar en betydelsefull komplettering i närmast obebyggda delar av kvarteret och tillgodoser ett viktigt behov av bostadsbyggandet i ett centralt beläget område med tillgång till goda kollektivtrafikförbindelser.

Detta tillägg tar även med det som reglerades i tidigare tillägg till detaljplan för Tomtberga 3:4 m.fl. (aktbeteckning 0126K-15300 alt. 3:D:15-1, som vann laga kraft den 4:e november 2010-11). Tillägget medger även förskola/skola till högst 750 kvm bruttoarea samt 500 kvm lektyta utomhus som reserveras till skolan/förskolan i det bullerskyddat och privat gårdsrum. Det ska vara möjligt att göra om lokalen för skola/förskola till lägenheter i framtiden. Det tidigare tillägget ersätts alltså med detta tillägg.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

En separerad gc-bana går längs Lännavägen med anslutning till befintliga stråk längs med Kommunalvägen och Gymnasievägen. Viktiga målpunkter för gående och cyklister är Huddinge centrum, Huddingegymnasiet, Kvarnbergsskolan, Tomtbergaskolan. Tomtberghallen liksom den centrumbildning som finns runt ICA-Kvarnen. Längs med Huddingevägen återfinns också regionalt cykelstråk. Detta ska finnas kvar och det ses som positivt om cyklister kan ta sig in i området från Huddingevägen.

Kollektivtrafik

Busslinjer som trafikerar Kvarnbergsplan är 703, 705, 710, 742, nattbuss, 791, 792, 794. Linje 172 och 704 trafikerar Huddingevägen och har hållplatser vid gymnasiet. Huddinge station med pendeltågstrafiken och bussterminalen ligger ca 900 m från planområdet.

Biltrafik

Planområdet trafikförsörjs från Huddingevägen som i öster ansluter via Lännavägen. Tillfart till planområdet sker via gata på kvartersmark, Kansligränd. Tillfarten är gemensam med angränsande planområdet i söder. Förskola/skola kan innebära viss ökning av trafikrörelser under begränsade tider vid lämning och hämtning av barn.

Angående trafikallsträng anser förvaltningen att trafiken som genereras ur denna exploatering inte ha någon betydande påverkan på Huddingevägen eller korsningen vid Lännavägen. Området ligger även relativt kollektivtrafikenära, och förhoppningen är att kollektivtrafiken ska attrahera en större andel av de boende.

Angöring

Utfart sker mot Kansligränd. Inga utfarter från fastigheter ska förläggas mot Lännavägen.

Parkering

All parkering ska anordnas på kvartersmark. Byggherren ska under fortsatt planering redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt riktlinjer för parkeringstal för Huddinge kommun.

Cykelparkering

Cykelparkering ska ordnas inom planområdet utifrån nedanstående tabell. Cykelparkering ska ordnas i närhet av entréerna.

Verksamhet	Antal cykelparkeringsplatser per 1000 m ² om ej annat anges
BOSTÄDER	
Flerbostadshus	
Boende och besökande	20-25
Student- och ungdomsboende För lägenheter < 35 m ²	
Boende och besökande	40-50
ARBETSPLATS	
Förskolor och daghem	
Barn	1 per 18 barn
Förskola/skola	0,3-0,6 per arbetande

Bilparkering

All parkering ska ske inom den egna fastigheten. Antal parkeringsplatser beräknas utifrån parkeringstal för Huddinge kommun, se tabell nedan. Byggherren ska under planprocessen redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt följande riktvärden.

Verksamhet	Antal bilplatser per 1000 m ² BTA om ej annat anges	Anmärkning
BOSTÄDER		
Flerbostadshus		I all ny planläggning ska utbyggnad enligt plan. norm redovisas. Efter särskild prövning kan utbyggnad få begränsas till förslagen byggnorm i samband med bygglov
- gemensam parkering	Plan.norm 9,5 + 1,5 = 11,0	
	Byggnorm 8,0 + 1,0 = 9,0	
Student- och ungdomsboende		
Ungdomslägenheter	6	För lägenheter < 35 m ² Extra höga krav på cykelparkering
ARBETSPLATSER		
Undervisning		
Förskolor och daghem		
Barn	1 per 18 barn	Platserna avser angöring och är beroende på skolans läge
Arbetande	0,3 – 0,6 per arbetande	

Handikapparkering

Ca 1 procent av platserna ska utformas för handikaptillgänglighet samt reserveras för detta ändamål. Platser reserverade för handikappade ska placeras så nära entrén som möjligt och utformas enligt Boverkets byggregler.

Varumottagning och avfallshämtning

Planområdets behov av lastning och lossning, varumottagning och avfallshämtning ska lösas på den egna fastigheten. Inlastning till kök och förskola/skola föreslås placerad på baksidan mot Rådsvägen, där inlastning kan ske utan att störa verksamheten. Exploatören ska komma med en lösning på hur trafiksituationen ska lösas inom fastigheten. Exploatören bör försäkra sig om att lösningen för avfallshämtning är godkänd av SRV.

Trafiksäkerhet

Inom planområdet måste exploatören hitta en utformning så att rörelserna för alla trafikantgrupper blir så trafiksäkra som möjligt. Då planen innehåller förskola/skola måste lösningar för hämtning och lämning hanteras. Förskolan/skolan bör aktivt arbeta med säkra skolvägar.

Drift och gatuunderhåll

Planen innehåller inga allmänna anläggningar i form av gator eller parker.

Flygtrafik

LFV har som sakägare av CNS-utrustning inget att erinra mot etableringen. Enligt LFV, det är praxis att en flyghinderanalys bekostas av exploatören i samband med bygglovsansökan för byggnadsobjekt högre än 20 m. Berörda flygplatser kräver i regel att en flyghinderanalys utförs innan de ger sitt samtycke till en etablering.

Störningar

Buller och vibrationer

I planbestämmelser till underliggande plan (Tomtberga 3:4 m.fl. aktbeteckning 0126K-14676 alt. 3:D:1, som vann laga kraft 2007-11-30) anges att bostäderna och lägenheterna samt eventuella bullerskydd ska utformas så att

- bullernivåerna inomhus ej överstiger 30 dB(A) ekvivalent nivå och 45 dB(A) maximal nivå nattetid.
- minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) ekvivalent nivå vid fasad.
- högst 70 dB(A) uppfylls på uteplats.
- byggnader utförs med sammanhängande fasad.

En trafikbullerutredning, rapport nr 13157 har utförts under december 2013 av Åkerlöf Hallin akustikkonsult AB och reviderats under februari och mars 2014. Utredningen visar att föreslagna bebyggelse uppfyller bullerkraven i planbestämmelserna till underliggande plan, som gäller jämsides.

Rapporten visar att de planerade bostadshusen utsätts för höga trafikbullernivåer, över 65 dB(A) på fasader mot Huddingevägen och Lännavägen. Hänsyn har dock tagits till trafikbullret vid utformningen av byggnaderna och lägenheterna. Den föreslagna byggnaden formas i ett slutet kvartersmönster som skapar förutsättningar för en tystare gårdssida och ett privat gårdsrum. Presenterade lägenhetslösningar visar att sovrum kan förläggas mot den tystare sidan i små lägenheter samt ett par sovrum i stora lägenheter 4+. Rapporten visar att samtliga lägenheter och skolan/förskolan har tillgång till bullerdämpad uteplats och gårdsytor med högst 70 dB(A) maximal ljudnivå samt 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Med de i rapporten redovisade lägenhetslösningarna kan målet högst 55 dB(A) utanför minst ett fönster vid hälften av boningsrummen i varje lägenhet innehållas. Ett sådant avsteg från riksdagens riktvärden godkändes i underliggande plan, då det bedömts kunna ske på grund av att det rör sig om ett centralt beläget område med tillgång till mycket goda

kollektivtrafikförbindelser. Huddinge kommuns översiktsplan 2030 har utvecklat sju olika lokala centrum som prioriterade områden för framtiden. Planområdet ingår i en av dessa strukturplanen, i det så kallad lokala centrum "Huddinge centrum – administrativt centrum". Området utpekade som exploateringsområde med hög prioritet, där kommunen uppmuntrar och ser mycket positivt på exploatering med byggnader, gator och utveckling av allmänna platser. Strukturplanernas geografiska avgränsningar är vald utifrån möjligheten att erhålla ett hållbart resande då forskning visat att fler individer väljer att åka kollektiv om tillgängligheten är god till spårtrafik. (Huddinge kommuns översiktsplan 2030, under framtagande). Vidare utgör bebyggelsen en betydelsefull komplettering av närmaste befintlig tät bostadsbebyggelse och tillgodoser ett viktigt behov av bostadsbyggande.

Bullerutredningen har uppdaterats under februari och mars 2014 med olika åtgärder för att eftersträva högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå utanför minst ett fönster vid hälften av boningsrummen i varje lägenhet, i första hand sovrum. Utredningen visar att det är möjligt att eftersträva detta genom lokala bullerskydd på loftgångar och uteplatser, det vill säga tätt räcke på loftgångsbalkong mot gården samt ljudabsorbent i loftgångstak. Den föreslagna byggnaden ska formas i ett slutet kvartersmönster som skapar förutsättningar för en tystare gårdssida och ett privat gårdsrum. Högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå ska eftersträvas för ljuddämpad sida och stor uppmärksamhet bör ges till detta under bygglovsprocessen för att bebyggelsen ska få så god ljudmiljö som möjligt. Exploatören ansvarar för utförande av lokala bullerdämpande åtgärder.

Bullerutredningen har också uppdaterats utifrån prognostiserad trafik år 2025 enligt trafikuppgifter från Trafikverket och kommunen. Den kompletterade utredningen visar på liten förändring av bullernivå med uppdaterade beräkningar enligt prognos 2025 (trafikflöde 70 km/h på Huddingevägen) som inte förändrar målet på tyst sida. Bullerutredningen har också räknat alternativa hastigheter på Huddingevägen. Vid en eventuell målbildhastighet på 80 km/h skulle de ekvivalenta nivåerna dB(A) öka minimalt, det vill säga 1 dB(A) vid fasaden mot Huddingevägen och ingen förändring vid fasaden mot Lännavägen. Utredningen visar därför att bullernivåerna inte skulle påverkas om medelhastigheter höjs till 80 km/h.

För att kompensera för de höga ljudnivåerna från Huddingevägen och Lännavägen föreslår rapporten att fönster och uteluftdon bör dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus i boningsrum inte överstiger 26 dB(A) ekvivalentnivå och 41 dB(A) maximalnivå, motsvarande Ljudklass B, enligt Svensk standard, vad avser ljudtrycksnivå från trafik och andra yttre ljudkällor.

Bullerfrågorna i övrigt och utformningen av byggnaderna bör ges stor uppmärksamhet under bygglovsprocessen för att bebyggelsen ska få så god ljudmiljö som möjligt.

Bullerbestämmelser enligt underliggande plan kvarstår, dock föreslås bestämmelsen ”buller inomhus för ej överstiga 30 dB(A) ekvivalent nivå nattetid” upphävs, då inomhusvärden regleras genom Boverkets Byggregler, BBR. Bullerbestämmelsen kompletteras med texten ”högst 50 dB(A) ekvivalent nivå ska eftersträvas för luddämpad sida”.

I övrigt gäller allt annat i underliggande plan.

Luft

Åtgärder för att förbättra luftförhållandena i en typ av lägenhet (bredvid trapphuset i hus 4B) har införts genom en öppning i den breda loftgången för att få avstånd till fönster och en mer öppen känsla.

Teknisk försörjning

Befintliga va-ledningar

Befintliga va-ledningar (S225, H100) i planområdets östra del kommer i konflikt med planerad bebyggelse. Ledningar har för närvarande ingen försörjning varför dessa kan rivas i samband med byggnadsarbetena. Dessförinnan behöver exploatören kontakta Stockholm Vatten för att koppla ur dessa från ledningssystemet.

Vattenförsörjning, spillvattenanslutning

Vatten – respektive spillvattenanslutning kan beredas genom befintliga ledningar i Lännavägen alternativ i Kansligränd. Vattentrycker inom området varierar mellan +78-80 m vp över stadens nollplan, vilket innebär att intern tryckstegring erfodras för tappställen inom fastigheten. Sådan tryckstegring bekostas ej av Stockholm Vatten utan exploatören ska bekosta det.

Dagvattenledning, dränledning

Det är viktigt att man planerar markhöjder och grönytor så att man i första hand kan ta hand om dagvattnet inom fastigheten, LOD, i enighet med Huddinges dagvattenstrategi. Efter fördröjning av dagvattnet inom fastigheten kan avledning av eventuellt överskottsvatten ske till befintliga dagvattenledningar i Lännavägen alternativ i Kansligränd. Lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) inom den egna fastigheten förordas inom kommunen och reduktion av dagvattentaxan kan erhållas om LOD kan påvisas.

Tillägg till genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med enkelt planförfarande enligt PBL 2010:900.



Tidplan

Samråd	dec 2013 – jan 2014
Granskning	mars – april 2014
Antagande i samhällsbyggnadsnämnden	12 juni 2014
Laga kraft	9 juli 2014

(*Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft ca 4 veckor efter antagandebeslut.)

Genomförandetid

Den gällande detaljplanens (Tomtberga 3:4 m.fl.) genomförandetid är 15 år från det att planen vunnit laga kraft d.v.s. den 30:e november 2022. Det nu aktuella tillägget till detaljplan ges en genomförandetid till den 30:e november 2022. Genomförandetiden börjar den dag då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark.

Avtal

Plantkostnaden regleras i avtal med sökanden.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom planområdet finns i dag följande rättigheter: servitut 01-IM7-71/8909.1, (servitut, ledning; ägare/innehavare: Stockholm Vatten VA AB), Lr 1 0126K-14343.1 (servitut, vatten och avlopp; ägare/innehavare: Stockholm Vatten VA AB), Lr 2 0126K-14343.4 (servitut, tele; ägare/innehavare: Telia Sonera AB), Lr 3 0126K-15253.1 (servitut, vatten och avlopp; ägare/innehavare: Stockholm Vatten VA AB) och Lr 4 0126K-15253.2 (servitut, starkström; ägare Vattenfall eldistribution AB).

Detta tillägg förutsätter inte bildande av ledningsrätter, servitut eller gemensamhetsanläggningar.

Ekonomiska frågor

Gatukostnader

Inga gatukostnader uppkommer.

Planavgift

Planavgift utgår enligt underliggande detaljplan.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Ansvar för utförande av ev. bullerskyddsåtgärder p.g.a. trafik vid befintlig Huddingeväg finns redan reglerad i avtal mellan Trafikverket och kommunen. Avtalet tecknades vid upprättande av underliggande detaljplan. Avtalet upprättades p.g.a. de riktvärdena som anges i regeringens proposition 1996/97:53 klaras inte vid fasader mot Huddingevägen och Lännavägen.

Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med utarbetande av detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens (MSB) planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar: José Sterling, Kurt Lundvall (planavdelningen), Annika Blomquist (miljöplanerare, planavdelningen), Sara Andersson (mark och exploateringsavdelningen), Basmal Abdulahad (bygglovsavdelningen), Isabelle Petterson (gatu -och trafikavdelningen) och Elaine Jansson (lokalplaneringsenheten, Barn- och utbildningsförvaltningen).

José Sterling
Handläggare