

Planbeskrivning- antagandehandling



Tillägg till detaljplan för



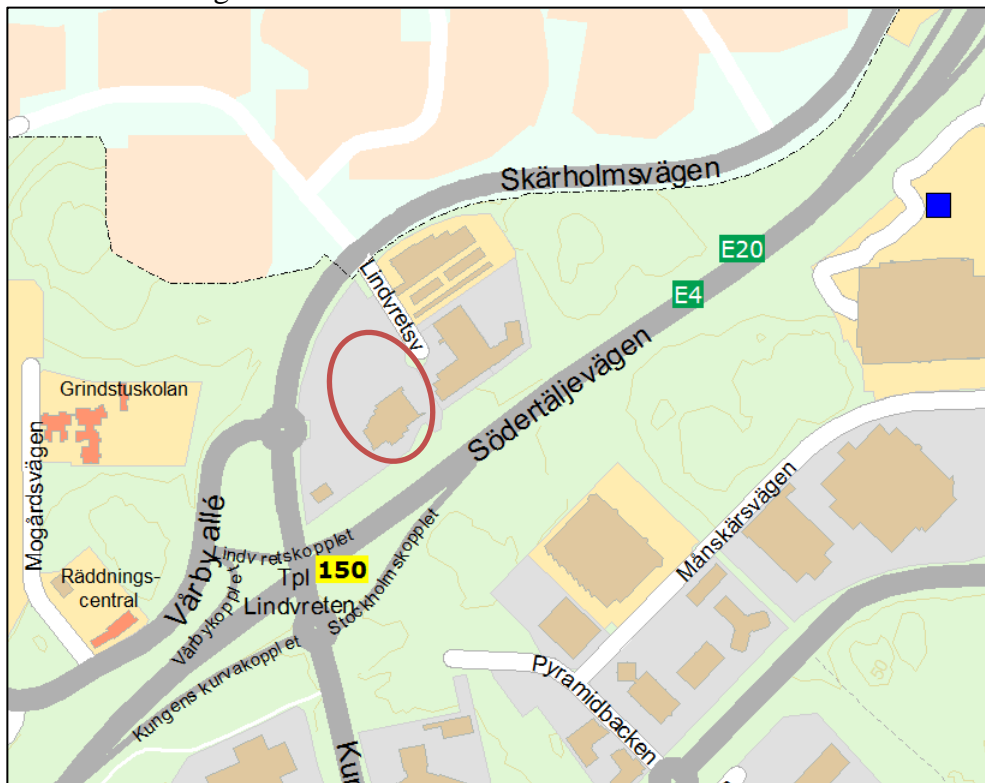
Del av kvarteret
Lönngården, Lönngården 1
Vårby

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, maj 2014

Sammanfattning	4
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	7
Regionplan	7
Översiktsplan	7
Detaljplan	8
Planuppdrag för detaljplanen	8
Planens förenlighet med miljöbalken	9
Planen	9
Platsen	10
Påverkan	10
Sammanfattning och motiverat ställningstagande	11
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	11
Plantillägget	14
Gator och trafik	16
Hälsa och säkerhet	20
Teknisk försörjning	24
Genomförande	26
Organisatoriska frågor	26
Fastighetsrättsliga frågor	27
Ekonomiska frågor	27
Administrativa frågor	28

Sammanfattning

KB Lönngården som äger fastigheten Lönngården 1 i Kungens kurva vid Lindvretens trafikplats, har ansökt om detaljplaneändring. Efterfrågan på kontors- och industrilokaler inom fastigheten har minskat och flera lokaler står eller kommer snart att bli tomställda. Fastighetsägaren önskar bredda användningen så att även handel kan bedrivas på en del av fastigheten, och vill särskilt pröva möjligheten att vidga sin verksamhet med livsmedelshandel. En handelsutredning har gjorts som visar att inget bostadsområde kommer att tappa sitt lokala dagligvaruutbud på grund av en handelsetablering.



Planområdet ligger i nordöstra delen av kommundelen Vårby mellan E4/E20 och Skärholmsvägen. Planområdet omfattar Lönngården 1, till ytan 20 166 m². Förslaget för tillägget till den befintliga detaljplanen är utöver tidigare ändamål även att tillåta handel inklusive livsmedel på våningsplan 4 och 5 inom befintlig byggnad. Möjlig etablering på dessa två plan blir totalt cirka 3000 m². Byggrätt ges även för ett parkeringsdäck.

Planområdets ytvatten avrinner till Mälaren som är dricksvattentäkt och östra Mälaren är vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter. Utsläpp av förorenat dagvatten från exempelvis parkeringsplatser får därmed inte ske direkt till ytvattnet utan rening. Att behålla/förstärka grönytor är viktigt då dessa fyller många funktioner: bättre dagvattenhantering, ökad biologisk

mångfald, rekreation, mikroklimat och andra ekosystemtjänster. De grönytor som påverkas med förslaget till p-däck, bör därmed kompenseras.

Ett ramavtal har upprättats mellan kommunen och KB Lönngården för att reglera förutsättningarna för framtagande och genomförande av en ny detaljplan. Ett exploateringsavtal går upp för godkännande i samband med detaljplanens antagande. Detaljplanen förväntas inte innebära några kostnader för kommunen. Projektet ingår i kommunens projektplan för samhällsbyggnadsprojekt 2013-2015 och överensstämmer i huvudsak med förslaget till fördjupad översiktsplan för Kungens kurva.

Behov av miljöbedömning

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.

Genomförande

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum tillägget till detaljplanen vinner laga kraft.

Tillägg till detaljplan för del av Lönngården

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanens tillägg är att skapa förutsättningar för fastighetsägaren att utveckla och anpassa sin verksamhet då efterfrågan på kontors- och industrilokaler har minskat och flera lokaler på fastigheten står eller kommer snart att bli tomställda. Den gällande planen medger för Lönngården 1 till största del byggrätt för icke störande industri och hantverk/kontor/bilservice (ej drivmedel). I den nordvästra delen av Lönngården 1 gäller G, ”bensinstation och bilvård”. Fastighetsägaren önskar bredda användningen så att även handel kan bedrivas på en del av fastigheten. Fastighetsägaren vill särskilt pröva möjligheten till att vidga sin verksamhet med livsmedelshandel. För att kunna bedriva en sådan typ av verksamhet krävs en ny parkeringslösning. Byggrätt för en parkeringsbyggnad tillkommer därför i den nya detaljplanen. Detaljplanen är ett led i utvecklingen enligt riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen för Kungens kurva som är under framtagande.

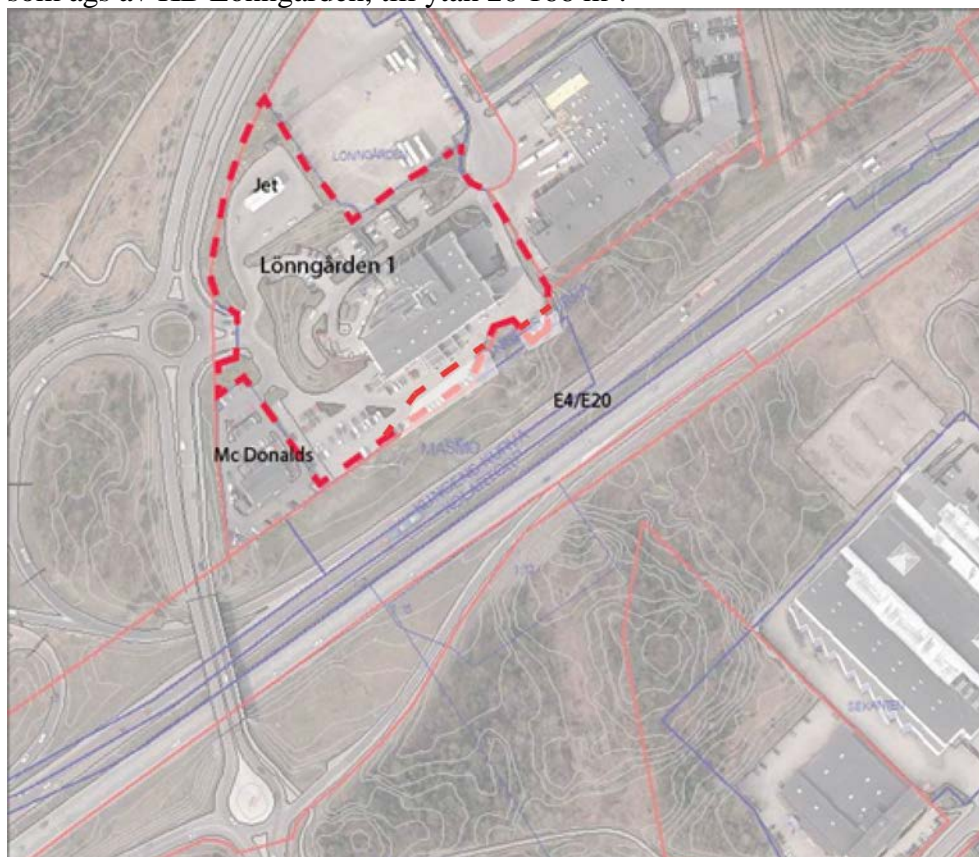
Plandata

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden



Områdesbild med planområdet markerat.

Planområdet ligger i nordöstra delen av kommundelen Vårby mellan E4/E20 och Skärholmsvägen, se karta. Planområdet omfattar Lönngården 1 som ägs av KB Lönngården, till ytan 20 166 m².



Planområdet markerat med rött.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

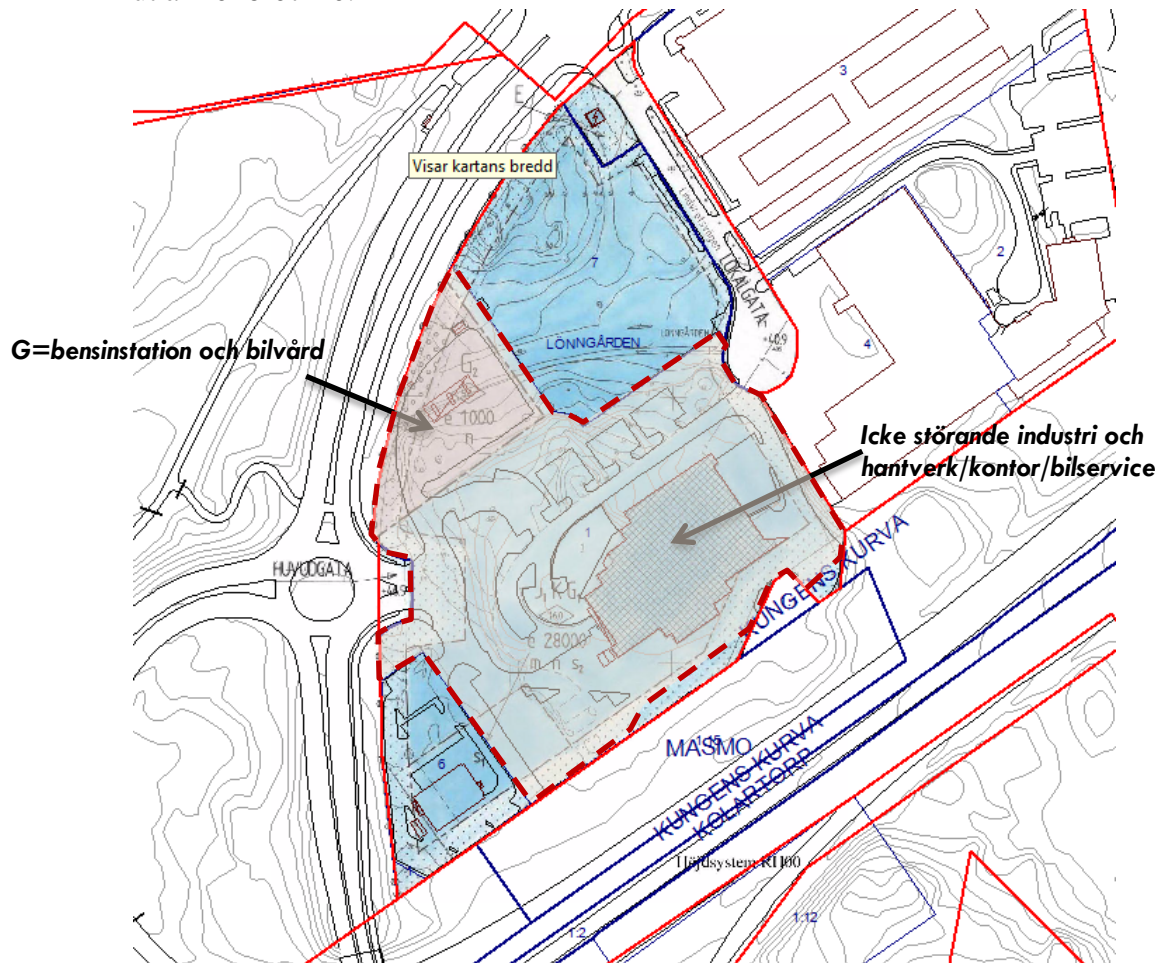
Gällande regionplan, *Regional utvecklingsplan 2010 för Stockholmsregionen*, pekar ut området Kungens kurva tillsammans med Skärholmen i Stockholms stad som en av de åtta regionala stadskärnorna. Stadsmiljön bör vara mångsidig med verksamheter, bostäder, service och handel. Ambitionen bör vara att skapa upplevelserika, täta och varierade miljöer utifrån stadskärnornas respektive profiler. Utvecklandet av fastigheten bedöms stämma överens med målbilden som finns med regionplanen för att skapa en regional stadskärna.

Översiktsplan

I *Översiktsplan 2000* redovisas området som arbetsområde med högt markutnyttjande. I den kommande översiktsplanen, ÖP 2030, anger utställningsförslaget området som ett primärt förtätnings- och utbyggnadsområde. Förslaget stämmer överens med nuvarande översiktsplanens markanvändning samt att utvecklandet av fastigheten följer riktlinjerna för hur kommunen vill att Kungens kurva-området utvecklas.

Detaljplan

För området gäller idag detaljplan, 26-A-37, från 2001-07-10. Planen medger byggrätt för icke störande industri och hantverk/kontor/bilservice (ej drivmedel) med utnyttjandegraden 28 000 kvm bruttoarea ovan mark. I den nordvästra delen av Lönngården 1 gäller G, "bensinstation och bilvård" med utnyttjandegraden 1000 kvm bruttoarea ovan mark. Genomförandetiden går ut år 2016-07-10.



Plankarta för gällande detaljplan på Lönngården 1, 6 och 7.

Planuppdrag för detaljplanen

Projektplan för samhällsbyggnadsprojekt

Projektet finns med i *projektplan 2013-2015* med detaljplaneläggning under 2013-2014. Kommunstyrelsen beslutade att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Lönngården 1 den 17 juni 2013.

Kommunala beslut i övrigt

Pågående planering

Fastigheten Lönngården 1 är berörd av särskilt två pågående projekt, Förbifart Stockholm och Fördjupad översiktsplan för Kungens kurva.

Förbifart Stockholm

Förbifart Stockholm planeras att börja byggas under 2014 och arbetet beräknas pågå i cirka tio år. Södra tunnelmynningen kommer ligga strax norr om kvarteret Lönngården, samtidigt kommer det byggas en ny trafikplats norr om fastigheten med direkt anslutning till Skärholmsvägen. Tillgängligheten till fastigheten kommer att öka i och med den nya motorleden och trafikplatsen. Delar av fastigheten ingår i arbetsplanen för Förbifart Stockholm. Åtkomst till marken fås genom arbetsplanen och inte genom nyttjanderättsavtal. Planområdets gränser revideras efter Förbifart Stockholms vägplan.

Fördjupad översiktsplan för Kungens kurva

Lönngården 1 ingår i den fördjupade översiktsplanen för Kungens kurva som är under framtagande. För denna del anger samrådsförslaget ändamålet som kontor, upplevelser, utbildning, viss handel samt icke störande verksamheter. Detaljplanen är i linje med riktlinjerna för den fördjupade översiktsplanen då man i den eftersträvar en relativt flexibel markanvändning för att skapa förutsättningar för att utveckla verksamheter som kompletterar dagens handel och ger en mer blandad och mångsidig användning av området. Det föreslagna exploateringsstalet för handel i den kommande fördjupade översiktsplanen för Kungens kurva i kvarteret Lönngården är 0,3.-0,8.

Planens förenlighet med miljöbalken

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

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3§. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Behovsbedömning

Enligt 4 kap. 34 § PBL ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, ska kommunen göra en behovsbedömning och ta ställning till om ett genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte.

Planen

Syftet med detaljplanen är att medge etablering för livsmedel på två våningsplan i en befintlig byggnad samt ge bygggrätt för en ny parkeringsbyggnad. Fastigheten är sedan tidigare planlagd för icke störande

industri och hantverk/kontor/bilservice (ej drivmedel) på större delen av området samt ett mindre område för bensinstation och bilvård.

Miljöfrågor i samband med detaljplanen är dagvattenhantering och ianspråktagande av gröna ytor samt luftmiljö och trafikbuller.

Platsen

Planområdet består till stora delar av byggnad och hårdgjord yta för markparkering. Vegetationen består av anlagda vegetationsytor med gräsmattor, buskar och trädplanteringar, samt ett litet område med sparad naturmark i anslutning till de norra p-ytorna närmast byggnaden.

Påverkan

Omvandling från vegetationsytor till hårdgjord yta medför ökad dagvattenavrinning samt ökade föroreningsmängder från dagvattnet. Målsättningen för dagvattenhanteringen ska vara att flöden och föroreningsbelastning inte ska öka jämfört med nuläge. Huddinge kommuns dagvattenstrategi ska följas i den kommande planeringen.

Planområdets läge invid E4/E20 medför trafikbullerstörning samt luftföroreningar. Miljökvalitetsnormer för PM 10 och kvävedioxid överskrids inte i nuläget. Trafikvolymerna lokalt till kvarteret blir större beroende på en livsmedelshandelsetablering. Det blir lokalt en mindre påverkan på luftkvaliteten och bullersituationen. Den största påverkan sker dock från E4/E20 både vad gäller luftföroreningar och trafikbullerstörningar.

Utbyggd Förbifart Stockholm medför ytterligare trafikbullerstörning samt luftföroreningar. En riskskärm planeras vid fastigheten, vilket sannolikt också kommer att medföra viss bullerdämpning. Enligt MKB för Förbifart Stockholm kommer miljökvalitetsnormerna klaras under förutsättning att dubbdäcksanvändningen ej överskrider 50 %.

Ekologisk kompensation

Huddinge kommunfullmäktige beslutade den 16 april 2012 om ”Metod för ekologisk kompensation i den fysiska planeringsprocessen”. Ekologisk kompensation bygger på balanseringsprincipen och innebär i stort att ekologiska kompensationsåtgärder tillämpas när olika typer av grönmark tas i anspråk i den kommunala fysiska planeringen. Kompensationsåtgärderna innebär att funktioner och värden som går förlorade vid en exploatering åtgärdas inom planområdet eller i nära anslutning till det.

Planområdet innehåller inga höga natur- eller rekreationsvärden. Vegetationen fyller däremot viktig funktion för att fördröja dagvatten och bidra till ett bättre lokalklimat. Grönytor, till skillnad från hårdgjorda ytor, sänker temperaturen vid värmebölja samt ger luftrening och bullerdämpning. Den estetiska funktionen är också viktig.

Fastighetsägaren kan med fördel kompensera för den vegetation som tas i anspråk inom planområdet kan vara gröna tak, gröna fasader (växtväggar)

eller att förstärka gröna ytor med träd och buskar inom andra delar av planområdet.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Detaljplanen medför viss ökad hårdgjord yta samt trafikökning till och från fastigheten då livsmedelshandel kan tillkomma. Detta bedöms dock inte medföra betydande miljöpåverkan.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Området präglas av storskaliga affärsbyggnader och stora parkeringsytor. Området är relativt kuperat då höjderna varierar mellan +44 och +53. Vissa anlagda grönytor finns med träd- och buskvegetation, som inramar de hårdgjorda parkeringsytorna. Ett litet område med sparad naturmark finns i anslutning till norra p-ytorna närmast byggnaden. Bestämmelsen ”n = minst ett träd per 8 p-platser” gäller i underliggande plan.

Naturvärden, rekreation och friluftsliv

Inom planområdet finns inga utpekade naturvärden. Byggnadskvarteret angränsar i väster till ett mindre område med naturmark. Gömmarens naturreservat ligger cirka 600 meter från kvarteret. E4/E20 utgör en kraftig barriär till naturreservatet.

Geologiska förhållanden

Enligt *Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun* (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) och arkivuppgifter (gatu- och trafikavdelningen) består kvartersmarken huvudsakligen av berg eller berg på ringa djup.

Markradon

Någon känd radonrisk finns inte inom planområdet.



Kvarteret Lönngården sett söderifrån.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet är kuperat med goda avrinningsförhållanden. Stora delar av planområdet består av hårdgjorda ytor. Områdets ytvatten avrinner via dagvattenledningar till Vårby dagvattentunnel, samt vidare till Mälaren. Mälaren är dricksvattentäkt och östra Mälaren är vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter. Skyddsföreskrifterna innebär bland annat att utsläpp av förorenat dagvatten från exempelvis parkeringsplatser inte får ske direkt till ytvattnet utan rening.

Risk för skred/höga vattenstånd

Klimatförändringarna ställer krav på klimatanpassning då Sverige och Huddinge kommer att bli blötare och varmare. Antalet kraftiga skyfall och antalet perioder med värmeböljor förväntas öka. Åtgärder för klimatanpassning innebär bl.a. att arbeta med lokal och långsiktig hållbar dagvattenhantering med öppna dagvattenlösningar och att förstärka grönstruktur. Att bibehålla/förstärka grönytor är viktigt då dessa fyller många funktioner: bättre dagvattenhantering, ökad biologisk mångfald, rekreation, mikroklimat och andra ekosystemtjänster. De grönytor som påverkas med förslaget till p-däck, bör kompenseras.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

EU:s vattendirektiv syftar bland annat till ett långsiktigt skydd för alla typer av vatten. Målet är en god vattenstatus, bevarad och förbättrad vattenkvalitet, samt ingen försämring, senast år 2015. Alla vatten omfattas, men av praktiska skäl finns en nedre storleksgräns för vilka vatten som

beskrivs och får fastställda miljö kvalitetsnormer inom ramen för vattenförvaltningen. Den minsta enheten benämns vattenförekomst.

Mälaren är en vattenförekomst och omfattas därmed av miljö kvalitetsnormerna. Nuvarande status för Mälaren; östligaste delen (2009) är god ekologisk status, men uppnår ej god kemisk status. Miljö kvalitetsnormerna för Mälaren är God ekologisk status 2015, samt God kemisk status 2015, tidsfrist 2021 för TBT (Tributyltenn). Vid all samhällsplanering behöver åtgärder vidtas för att minska påverkan på sjön.

Bebyggelse

Stadsbild och bebyggelse

Området är redan bebyggt med storskaliga affärsbyggnader, landskapsbilden och stadsbilden kommer dock att förändras när parkeringsdäcket iordningställs.

Fastigheten Lönngården 1

De närmsta bostadskvarteren ligger i Stockholms stad på andra sidan Lindvretsvägen. Byggnaden på Lönngården 1 är uppförd år 1990 och används idag för olika typer av bilverksamhet. Byggnaden innehåller sex plan och omfattar cirka byggnadsarea 2850 m² och 9800 m² bruttoarea. År 2000 beviljades lov för tillbyggnad av industribyggnad med 2460 m² byggnadsarea/bruttoarea samt 1700 m² öppenarea för parkering. På plan 1 finns garage och lager, på plan 2 verkstad, på plan 3 förråd och utbildning, på plan 4 utställningshall och på plan 5 samt 6 finns kontor. Svenska Bil hyrde fastigheten under 1999-2009. När de sade upp sitt kontrakt tomställdes byggnaden. I dagsläget är den i huvudsak uthyrd igen, men Scania som hyr in sig på plan 4, 5 och 6 kommer sannolikt flytta inom två år. Under flera år har fastighetsägaren arbetat för en planändring för att kunna vidga fastighetens användningsområde och har särskilt önskat att livsmedelshandel ska få bedrivas. En handelsutredning har gjorts under 2012 för att utreda konsekvenserna för Vårby Gård.

Handelsutredning

Utredningen visar att inget bostadsområde kommer att tappa sitt lokala dagligvaruutbud på grund av en handelsetablering på Lönngården 1.¹ Dock kan någon/några små kompletterande enheter med specialiserat sortiment som redan idag ligger på lönsamhetsgränsen komma att lägga ned, men då egentligen av andra skäl. Man kan se det som en tidigare nedläggning än vad som annars skulle ha skett.

I Lönngårdens närmaste upptagningsområde finns tre stora handelsplatser med stort utbud av dagligvaror; Skärholmen, Kungens kurva och Norsborg. Det förslag som fastighetsägaren har för den nya etableringen på Lönngården 1 är att erbjuda ett lättillgängligt alternativ genom att svänga av från E4/E20 med ett stort utbud av kvalificerade färskvaror. Planförslaget med 2500 kvm säljyta blir i sammanhanget måttlig och bör enligt

¹ Marknadsanalys Kv. Lönngården 1, 2013, Niras & Janne Sandahl Consulting AB

utredningen varken höja eller sänka prisnivån i området. Däremot kan en breddning av utbud ske.

Den tilltänkta etableringen i Lönngården 1 blir på många sätt likartad dagligvaruenheter i Kungens kurva (dock betydligt mindre), bilberoende, ej bostadsnära och med ungefär samma grad av kollektivtrafikförsörjning.

Kommunens målsättning på sikt i den fördjupade översiktsplanen för Kungens kurva är dock att Kungens kurva ska utvecklas till en mer hållbar stadsdel med förbättrad infrastruktur för kollektivtrafik, gång och cykeltrafik och på sikt minska antalet bilresor i och till och från området

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

I den västra delen finns en obemannad bensinstation med plats för biltvätt och på Lönngården 6 ligger snabbmatsrestaurangen McDonalds. Flertalet arbetsplatser finns inom fastigheten Lönngården 1 med olika typer av bilverksamheter; lager, kontor, verkstad och utställningshall.

Tillgänglighet till byggnaden

Inom området kommer gångvägar mellan angoringsplatser/parkering till byggnaders entréer att utformas med små lutningar som ger god tillgänglighet för personer med nedsatt rörelseförmåga.

Plantillägget

Detaljplanen syftar till att även fortsättningsvis ge möjlighet till kontors-, lager-, icke störande industri och bilservice (ej drivmedel) på fastigheten Lönngården 1. Som ny användningskategori i befintlig byggnad på Lönngården 1 anges handel (även livsmedel). I den nordvästra delen av Lönngården 1 kommer G, ”bensinstation och bilvård”, fortsättningsvis att gälla där det idag ligger en obemannad bensinstation med plats för biltvätt.

Den befintliga planen fortsätter att gälla jämsides med exploateringsgraden (28 000 m²) för fastigheterna Lönngården 1, 6 och 7. På Lönngården 1 tillåts 3000 m² bruttoarea handel i den befintliga byggnaden. Utöver högsta tillåtna bruttoarea tillåts en yta för parkeringsdäck/parkeringsbyggnad i högst tre våningar.

Gestaltungsprinciper

Den övergripande tanken med gestaltningen av Kungens kurva är att bryta upp storskaligheten och effektivisera markanvändningen så att de stora öde ytorna minskar och området blir mer stadsmässigt och trivsammare för besökare. Bilen kommer även i fortsättningen att vara ett viktigt transportmedel för att ta sig till och från området och det finns ett behov av omfattande parkeringslösningar men dessa får inte dominera gestaltningen av området. Istället ska arkitekturen och utformningen av Kungens kurva

inbjuda till att besökare vill röra sig till fots och därmed stanna kvar längre inom området.

För att följa riktlinjerna i den fördjupade översiktsplanen bör utformandet av det nya parkeringsdäcket ske med omsorg så att inte ännu en stor parkeringsyta skapas. Murar och betongväggar kan bekläs med gröna växter, en del eller delar av parkeringsdäcket kan få grönt tak både ur dagvatten- och gestaltningssynpunkt. Planen anger att det ska finnas minst ett träd/buske per 8 p-platser.

På parkeringsbyggnaden ska någon form av växtlighet finnas som dels underlättar för dagvattenhanteringen, dels mildrar intrycket av den hårdgjorda ytan samtidigt som den kan utgöra ekologisk kompensation för de grönytor som kommer att tas i anspråk för parkeringsbyggnaden.

Dagvatten från det däckets översta utan tak ska inte ledas till spillvattenledning utan bör infiltreras i grönyta eller fördröjas innan avledning till dagvattenledning.



Exempel på utformning med gröna växter. (Foto planavdelningen)

Gator och trafik

Gatustruktur

Planområdet Lönngården återfinns nordöst om Trafikplats Lindvreten vilken ansluter E4/E20 med det kommunala gatunätet i Vårby/Kungens kurva. Området nås med gång- och cykelväg längs Skärholmsvägen. Busshållplatser finns norr och söder om planområdet. Närmsta tunnelbanestationen är Vårby gård på en kilometers gångavstånd. Planområdet berör enbart kvartersmark, ingen kommunal infrastruktur kommer att förändras på grund av planläggningen.



Gångtrafik

Planområdet ligger direkt mot Skärholmsvägen som har gångvägar som är kopplade mot Vårby, en stadsdel där bostadsbebyggelsen dominerar, här återfinns även Vårby gårds tunnelbanestation. Norrut ansluter gångvägen mot Stockholm stad med stadsdelen Skärholmen, med stort handelscentrum och stora bostadsområden, även här ligger flera tunnelbanestationer. Sydöst kan man på gångväg ta sig mot Kungens kurva med handel, kontor och industri.

Skärholmsvägen är ett vägrum där biltrafiken dominerar även om det finns gångvägar på båda sidor av gatan, och ett par övergångsställen för att ta sig över från den ena till andra sidan.

Längs Lindvretesvägen finns idag gångbanor. Här kan man arbeta med utformning och övergångsställe då det är den genaste vägen mot busshållplats. Detta beror på hur man inom planområdet väljer att utforma byggnader, läge och entréer. I den fortsatta planeringen är det viktigt att utforma fastigheten på ett sådant sätt att gångtrafikanter kan komma till handeln på ett trafiksäkert sätt inom fastigheten.

Cykeltrafik

Det regionala cykelstråket Skärholmsstråket går längs med planområdet på Skärholmsvägens östra sida. Längs Skärholmsvägen är det regionala stråket draget på gemensam gång- och cykelbana längs med bilgatan. Likt för gående är det viktigt att arbeta med utformningen på fastigheten för att det ska vara trafiksäkert och lättillgängligt för cyklister att ta sig till entréer som besökare och arbetande.

Kollektivtrafik

Vårby gårds tunnelbanestation nås på en kilometers promenadavstånd från planområdet. Utöver tunnelbana så finns det två busshållplatser i anslutning mot planområdet. Den närmsta direkt norr om planområdet längs Skärholmsvägen. Den andra finns på södra sidan av trafikplats Lindvreten. Ingen utökning av kollektivtrafiken eller hållplatslägen planeras med anledning av denna plan.

Biltrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning mot trafikplats Lindvreten, en trafikplats som tar emot all trafik från E4/E20 söderifrån som har en målpunkt i Kungens kurva eller till Skärholmen.



Trafikmängden vid Lindvretens trafikplats (ovanpå E4/E20) uppmättes 2011 till cirka 13500 fordon per dygn. Trafikmängden på Skärholmsvägen mellan Lindvretsvägen och Vårby allé mättes under samma år till cirka 5500 fordon för helgerna och 7000 fordon under vardagarna. Trafik från planområdet ska kopplas mot Skärholmsvägen via befintlig cirkulations östra tillfartsgata.

Parkering

Parkering för arbetande såväl som för besökande ska lösas på den egna fastigheten.

Cykelparkering

Cykelparkering ska ordnas inom planområdet utifrån nedanstående tabell. För besökande placeras cykelparkeringen nära entréer. För arbetande kan cykelförråd vara en mer attraktiv parkering, då det är en tryggare, säkrare och torrare placering av sitt färdmedel.

Verksamhet	Antal cykelparkeringsplatser per 1000 m ² om ej annat anges
ARBETSPLATSER	
Kontor	
Arbetande och besökande	5-10
Industri	
Arbetande och besökande	5-10
HANDEL	5-20

Bilparkering

All parkering ska ske inom den egna fastigheten. Antal parkeringsplatser beräknas utifrån Parkeringstal för Huddinge kommun, se tabell nedan. Byggherren ska vid bygglovsansökan redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt dessa riktvärden.

Handikapparkering

Ca 1 procent av platserna ska utformas för handikapptillgänglighet samt reserveras för detta ändamål. Minst en plats anordnas även för mindre parkeringsanläggningar (mer än 10 mindre än 100). För boende och arbetande anordnas handikapptillgängliga platser efter behov. Platser reserverade för handikappade ska placeras så nära entrén som möjligt och utformas enligt Boverkets byggregler.

Verksamhet	Antal bilparkeringsplatser per 1000 m ² BTA om ej annat anges
ARBETSPLATSER	
Kontor	
Arbetande och besökande	15 – 20
Industri	
Arbetande och besökande	15-20
Lager	
Arbetande och besökande	5
HANDEL	
Butiker för dagligvaror	
(ej stormarknad)	20 – 50
Butiker för övriga varor	
(ej stormarknad)	20 – 40
Stormarknader (med både dagligvaror och övriga varor)	
Dagligvaror	50 – 80
Övriga varor	30 – 50
Boxshops (stormarknader utan dagligvaror)	20 – 30

Angöring

Angöring för alla motorfordon ska ske till planområdet och kopplas mot Skärholmsvägen via befintlig cirkulations östra tillfartsgata.

Varumottagning och avfallshämtning

Planområdets behov av lastning och lossning, varumottagning och avfallshämtning ska lösas på den egna 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.

Drift- och gatuunderhåll

Planen inkluderar inga kommunala anläggningar eller åtaganden.

Hälsa och säkerhet

Luft, lukt

Enligt Stockholm och Uppsala läns luftvårdsförbunds emissionsdatabas överskrids miljökvalitetsnormen för PM 10 (år 2010) längs med väg E4/E20 och 10 – 20 meter från vägen. Dygnsmedelvärdet under det 36:e värsta dygnet får ej vara högre än $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Inom planområdet ligger PM10 halterna i intervallet 22-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ utom delen närmast vägen som ligger i intervallet 25-35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Dygnsmedelvärdet för halterna av kvävedioxid ligger på 48-60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ cirka 10-20 meter från väg E4/E20, vilket är nära gränsvärdet för miljökvalitetsnormen (60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Inom planområdet ligger kvävedioxidhalterna i intervallet 36-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ (<http://slb.nu/lvf/>).

Miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inte inom detaljplanen.

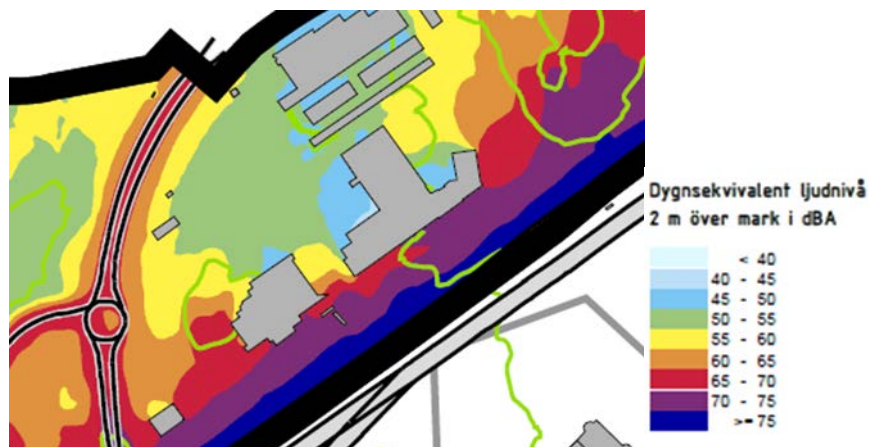
Utbyggnaden av Förbifart Stockholm medför att E4/E20 kommer närmare planområdet. Enligt Förbifartens MKB ligger PM10 halterna i intervallet 39-50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i planområdet närmast vägen och övriga delar i intervallet 27-39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$, med 50 % dubbdäcksanvändning.

Kvävedioxidhalterna ligger i intervallet 24-36 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ närmast vägen och i intervallet 12 – 24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i övriga planområdet om ventilationssystemet används 18 tim/dygn.

Förbifartens påverkan på luftkvaliteten är förutom den prognosticerade trafikökningen den påverkan som tunnelmynningarna medför. I MKB för Förbifart Stockholm står att ”med en dubbdäcksanvändning på 70 procent överskrids miljökvalitets- normen för partiklar längs E4/E20. Överskridandet sker inom vägområdet och i närområdet till vägen. Det är till övervägande del områden där människor inte vistas. Undantag utgörs av gång- och cykelbanan som löper söder om E4/E20 samt parkeringsplatser närmast vägen, bland annat McDonalds i Lindvretens industriområde”. Entré till livsmedelshandel kommer ej vara att placeras mot E4/E20.

Buller, vibrationer

Planområdet påverkas av trafikbuller från E4/E20. Enligt Huddinge kommuns översiktliga bullerkartläggning (Tyréns 2012) ger trafiken upphov till en ekvivalent bullernivå på över 75 dB(A) vid vägbanekant och över 65 dB(A) på de delar av fastigheten som ligger närmast vägen. I övriga delar ligger bullernivåerna mellan 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå och i vissa delar under 55 dBA.



För handel finns inga riktvärden för trafikbuller. För kontorslokaler finns Naturvårdsverkets riktvärde inomhus, 40 dBA ekvivalent ljudnivå. Gällande plan har bestämmelse: Ekvivalent ljudnivå inomhus från trafik ska understiga 40 dBA.

Vid utbyggnaden av Förbifart Stockholm planeras en 4 m hög brandriskskärm vid fastigheten, vilket sannolikt också kommer att medföra viss bullerdämpning.

Trafikvolymerna lokalt till kvarteret blir större beroende på en livsmedelshandelsetablering men sannolikt är antalet nya resor eller det ytterligare trafikarbete som alstras av väsentligt mindre omfattning.

Farligt gods

Som stöd och som underlag till riktlinjer för värdering av risker har rapporten "Riskhänsyn vid ny bebyggelse intill vägar och järnvägar med transporter av farligt gods samt bensinstationer" använts (Rapport 2000:1). Följande rekommendationer för den fysiska utformningen kring vägar med transporter av farligt gods gäller:

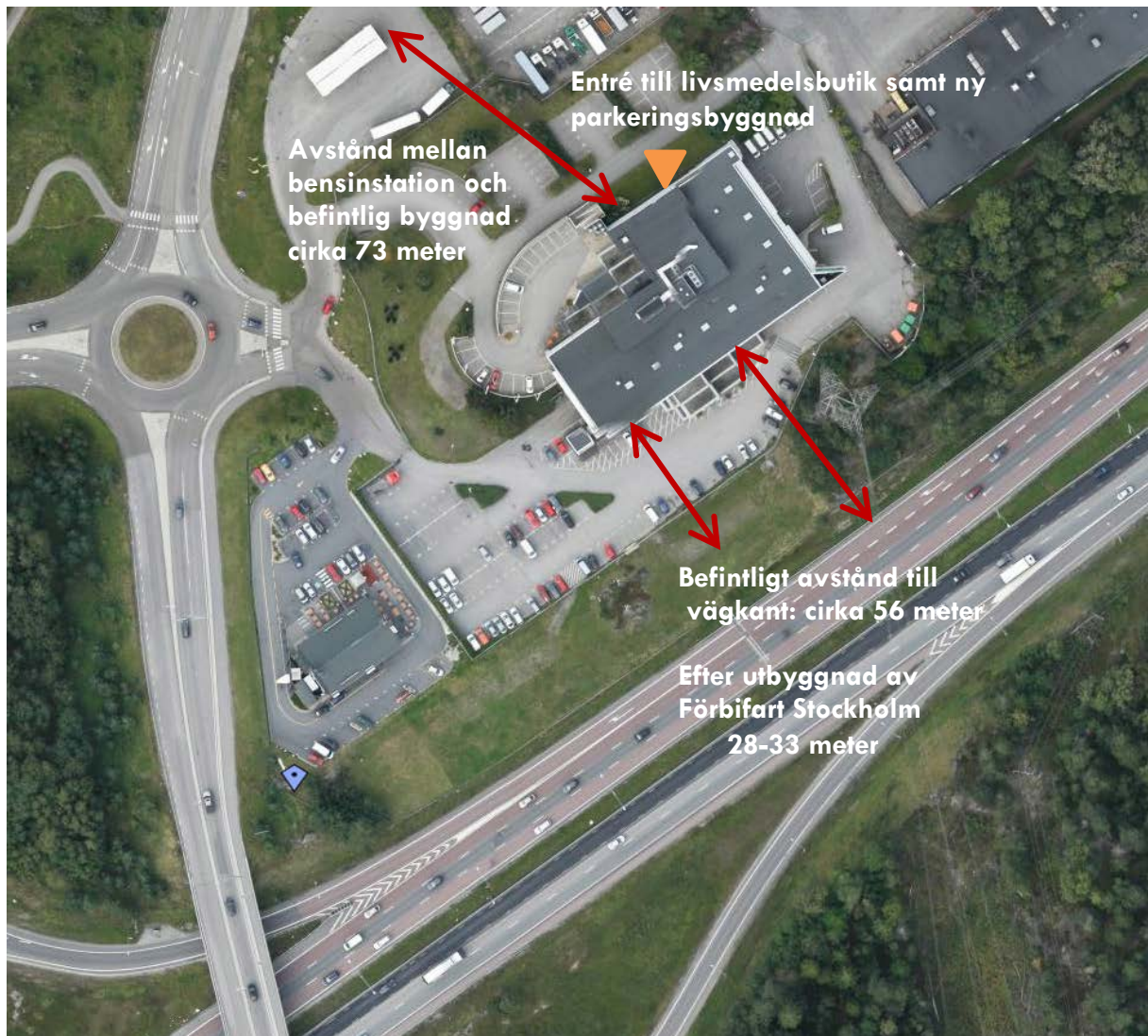
- 25 meter närmast vägen bör lämnas byggnadsfritt, detta för att undvika risker förknippade med avåkning och olyckor med petroleumprodukter, vilket är det dominerande transportslaget av farligt gods.
- Tät kontorsbebyggelse närmare än 40 meter från väggkant bör undvikas.
- Sammanhållen bostadsbebyggelse eller personintensiv verksamhet närmare än 75 från väggkant bör undvikas.

Följande rekommendationer görs i rapporten avseende bensinstationer:

- Inom 100 meter från bensinstation ska risksituationen bedömas vid exploatering:
- Ur både risk-, miljö och hälsoskyddssynpunkt bör ett minimiavstånd på 50 meter alltid hållas från bensinstation till bostäder, daghem, ålderdomshem och sjukhus samt samlingsplatser utomhus där oskyddade människor uppehåller sig (till exempel uteservering, lekplats)

- Personintensiva verksamheter bör inte lokaliseras närmare än 50 meter från en bensinstation om de ska inrymma människor som kan ha svårt att snabbt genomföra en utrymning men också med hänsyn till luftföroreningarnas långsiktiga påverkan på människor.

Av nedanstående figur framgår avstånd mellan föreslagen plats för parkeringsbyggnad och bensinförsäljning/väg för transportfarligt gods:



Ortofoto på fastigheten Lönngården med avstånd från till befintlig bensinstation och avstånd till E4/E20 samt efter utbyggnad av Förbifart Stockholm.

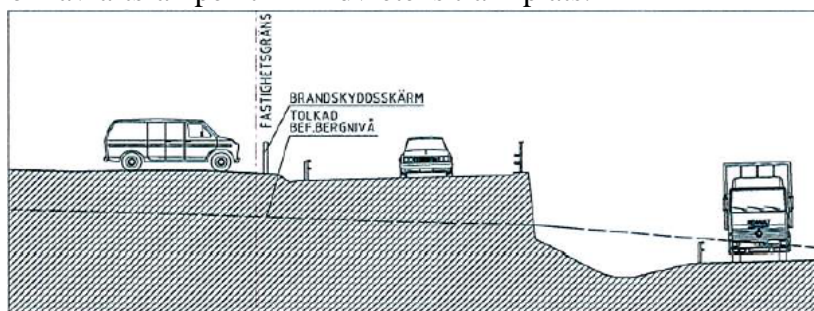
Planförslaget innebär en mindre förändring jämfört med gällande detaljplan. Exploateringsgraden förändras inte på fastigheten inom det område där bebyggelse inte får uppföras på grund av närheten till Förbifart Stockholm.



Illustration på hur sträckan ser ut efter utbyggnad av Förbifart Stockholm. Nere till höger visas nuläget.

Den befintliga byggnaden som i detaljplanen föreslås kunna omfatta även livsmedelshandel ligger cirka 56 meter från E4/E20. Den nya parkeringsbyggnaden kommer att uppföras på baksidan av den befintliga byggnaden. Avståndet mellan väggkant och den nya parkeringsbyggnaden blir 70 meter. I valda hanteringsstrategier och riskreducerande åtgärder ifrån MKB för Förbifart Stockholm för kvarteret Lönngården anges att avståndet till Förbifarten blir efter utbyggnad 28 – 33 meter. De 25 metrarna närmast transportleden kommer alltså fortsättningsvis också hållas bebyggelsefria. Trafikverket anger att åtgärder för själva byggnaderna inte är nödvändiga, personer på kundparkeringsytor bör dock skyddas med avskärmning. En skärm på cirka 4 meter anges som en lämplig åtgärd på Lönngården 1 med avseende på den riskreduktion som det medför.

Enligt utredningsskisserna gjorda av Grontmij för kvarteret Lönngården för brandskyddsskärmen kommer dessutom en stödmur att uppföras till vänster om avfartsrampen till Lindvretens trafikplats.



Tvärsektionerna visar att den kuperade terrängen utgör ett visst skydd förutom den riskskärm på 4 meter som kommer att uppföras, se bild ovan. Östra delen av tomtens nivåskillnader hindrar därmed en avåkning.

På Lönngården 1 finns idag en obemannad bensinstation. Stationen säljer endast drivmedel i vätskeform. Ingen fordonsgas hanteras, förvaras eller säljs. Den höjdskillnad på cirka 5 meter som gäller för bensinstationen och den befintliga byggnaden där livsmedelsbutiken kommer att ligga utgör också ett visst skydd för eventuella olyckor.

Lokaliseringen av en livsmedelshandel och en parkeringsbyggnad har bedömts lämplig utifrån topografi och bebyggelsens placering inom planområdet. Kontakt har tagits med Huddinge kommuns lokala räddningstjänst som har gjort den bedömningen att det som krävs i och med planändringen är att vid förändring av verksamhet ska en översyn av befintligt brandskydd göras, så att den motsvarar kravet på den nya verksamheten. Vid byggande av parkeringshus/parkeringsdäck förordar de en öppen planlösning som försvårar rökspridning till övriga lokaler.

Bedömningen har därmed gjorts att risknivån är tolerabel. Den befintliga parkeringen framför byggnaden uppmuntrar inte till stadigvarande vistelse och gäller inte för livsmedelsbutikens kunder. I och med denna planändring exploateras inget nytt område som kan förvärpa ett eventuellt olycksförlopp.

Planbestämmelser

För att hantera riskerna i och med att livsmedelshandel tillåts i den befintliga byggnaden införs bestämmelsen '*Entréer, friskluftsintag, nödutrymningsvägar, personintensiva utrymmen och fasader med stora fönsterytor ska anordnas på sida vänd från riskkällor*' på plankartan.

I befintlig plan gäller sedan tidigare *Byggnad får inte uppföras inom ett avstånd av 25 meter från bensinstations tankställe (pump), tankfordons lossningsplats, avluftningsanordningar för bensincistern.*

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området va-försörjs genom anslutning till allmänt ledningsnät.

Dagvatten

Planområdet är anslutet till ledningsnätet för dagvatten och avvattnas via Vårby dagvattentunnel, till Mälaren. En olje – och slamavskiljare finns installerad i anslutning till parkeringsytorna. Planförslaget medför att en viss del av befintliga vegetationsklädda ytor kommer att tas i anspråk för parkering. De principer som är beslutade i Huddinge kommuns dagvattenstrategi 2013-03-04 ska följas när det gäller dagvattnets omhändertagande inom planområdet. De riktlinjer som gäller för

högfrekventerade parkeringsytor med tillhörande trafikytor är att dagvatten ska utjämnas/fördröjas och renas innan de infiltreras/avleds till recipient. En fördröjning kan ske genom öppna ytor såsom diken och dammanläggning eller om inte tillräcklig plats finns, som underjordiskt fördröjningsmagasin.

Elförsörjning

Vattenfall har en transformatorstation vid tillfarten till Lindvretsvägen. Söder om planområdet går högspänningsledningar, 200 kV. Ledningsrätt för ett område kring kraftledningsstolpen ligger i direkt anslutning till planområdet. I planområdet läggs u-område in längs fastighetsgränsen mot Lönngården 4.

Energiförsörjning

Södertörns fjärrvärme AB har en befintlig fjärrvärmeledning i Lindvretsvägen med anslutning till bebyggelsen i Lönngården 1.

Avfallshantering

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

Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbund PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande.



TIDSPLAN	
Tecknande av plankostnadsavtal	September 2013
Plansamråd	November-januari 2013
Granskning	Mars – april 2014
Antagande i	Juni 2014
Samhällsbyggnadsnämnden	
Godkännande av exploateringsavtal och detaljplan i kommunstyrelsen	Augusti 2014
Godkännande av exploateringsavtal och detaljplan i kommunfullmäktige	September 2014
Laga kraft*	Oktober 2014
Genomförande	Från fjärde kvartalet 2014

Genomförandetid

Genomförandetiden för tillägget till detaljplanen är tio år. När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

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.

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. Södertörns fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmen. Vattenfall AB ansvarar för elledningar på kvartersmark och allmän mark.

Avtal

Den 9 september 2013 godkände kommunfullmäktige ett ramavtal mellan Huddinge kommun och KB Lönngården rörande fastigheten Lönngården 1 i samband med att kommunfullmäktige gav samhällsbyggnadsförvaltningen planuppdrag för fastigheten. I samband med antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal att godkännas i vilket kostnads- och genomförandeansvar med mera regleras.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget anger ej någon minsta tomtstorlek.

Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla ledningar för va och el säkerställs genom ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning kan behövas om fler fastigheter kommer att bildas för olika verksamheter.

Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrättsförrättning, servitut, bildande av gemensamhetsanläggning med mera inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen har primärt inte några kostnader för genomförandet. Kommunen har inte heller några intäkter genom detaljplanens genomförande utan all framtida bebyggelse kommer att ske på privatägd mark.

Kostnader för fastighetsägarna

Fastighetsägaren bekostar planläggningen och ett planavtal har tecknats med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Fastighetsägaren ska även svara för eventuella utredningar som behövs som underlag till detaljplanen.

Gatukostnader

Ingen särskild gatukostnadsersättning kommer att tas ut.

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

Planavgift

Då fastighetsägaren bekostar planarbetet enligt plankostnadsavtal kommer det inte att tas ut någon planavgift för detaljplanen.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

KB Lönngården ansvarar för och bekostar samtliga miljöskyddsåtgärder som kan krävas för verksamhetens utbyggnad inom fastigheten.

Dagvatten byggskede

På grund av områdets användning och läget inom sekundärt skyddsområde för östra Mälaren krävs särskilda åtgärder för omhändertagande av dagvatten inom tomten. Fastighetsägaren har krav på sig att följa kommunens dagvattenstrategi. Miljötillsynsavdelningen kommer att få ärendet på remiss vid bygglovsansökan och kan då komma att ställa krav där. KB Lönngården har ansvar för att sköta dagvattenanläggningen och miljötillsynsavdelningen utövar tillsyn.

Administrativa frågor

Ansvaret för arbetet med detta program ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samband med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för detaljplanen är Karin Segerdahl, planavdelningen. Övriga deltagare i projektgruppen är:

Lisa Kroon och Isabelle Petersson, gatu- och trafikavdelningen
Britt-Inger Sjökvist, planavdelningen
Fredrik Hedin, lantmäteriafdelningen
Florence Olsson och Charlotta Olsson, mark- och exploateringsavdelningen
Iman Fattouhi, bygglovsavdelningen

Karin Segerdahl

planarkitekt