

# Antagandehandling

## PLANBESKRIVNING

Förslag till detaljplan för

### Magasinet 2

Flemingsbergs kommun, Huddinge kommun

Dp 9-S-12

#### *Handlingar*

- Plankarta med bestämmelser
- **Planbeskrivning**
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning



*Perspektiv från Flemingsbergs station*

#### **1. Planens syfte och huvuddrag**

Planens syfte är att möjliggöra nybyggnad av studentbostäder. Behovet av studentbostäder är stort i stockholmsområdet och i synnerhet i närheten av Södertörns högskola. I korthet innebär förslaget att ca 185 studentlägenheter byggs, fördelade på två byggnadskroppar med en våningshöjd på fem våningar mot Visättravägen och åtta mot norr.

Förutom den värmecentral som finns inom kvarteret är planområdet obebyggt.

## 2. Bakgrund

TomtbergaHuge Fastigheter AB har beslutat om ett projekt med studentbostäder inom del av kv Magasinet i Visättra. För att kunna genomföra detta krävs en planändring. Området ligger ca 500 m från högskoleområdet och i gott kollektivtrafikläge med ca 300 m till Flemingsbergs station.

## 3. Avvägning enligt miljöbalken 3 kapitlet

Markanvändningen inom planområdet är förenlig med hushållningsbestämmelserna i 3 kap miljöbalken.



## Illustration över VISÄTTRA

KV MAGASINET STUDENTBOSTÄDER

HUDDINGE KOMMUN

#### ***4. Plandata***

Planområdet omfattar Magasinet 2, beläget inom Flemingsbergs kommundel. Området begränsas i öster av ett flerbostadshusområde, i väster av en parkeringsplats, i norr en slänt och på andra sidan Visättravägen, söder om området, ligger ett flerbostadshusområde.

Marken ägs av TomtbergaHuge AB.

Planområdet utgör omfattar ca 6,6 ha.

#### ***5. Tidigare ställningstaganden***

##### ***5.1 Regionplan***

Regionplan 2001 som är på remiss t o m januari 2002, anger området som ett utbyggnadsområde.

Detaljplaneförslaget är förenligt med Regionplanen.

##### ***5.2 Översiktsplan***

Den nya översiktsplanen för Huddinge kommun, antagen 17 december 2001, redovisar området för bostäder med högt markutnyttjande.

Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen.

##### ***5.3 Program för detaljplan***

År 1991 upprättades ett samrådsförslag för ny detaljplan för del av kv Magasinet och kv Logen. Förslaget innebar bostadsbebyggelse i flerbostadshus om 7 till 8 våningar. Planförslaget var på samråd under perioden 11 oktober-22 november 1991. Arbetet avbröts på begäran av byggherren, dåvarande Huge, på grund av att man bedömde efterfrågan saknades på denna typ av bostäder.

Aktuellt planförslag har stora likheter med samrådsförslaget avseende Magasinet 2 varför en särskilt programskede bedöms onödigt.

##### ***5.4 Detaljplaner och förordnanden***

Gällande plan från 1968, Dp 9-S-5 fastställd 4 februari 1969, redovisar tomten som bostadsändamål, garage i två plan och värmecentral.

#### ***6. Förutsättningar och förändringar***

##### ***6.1 Mark och vegetation***

Planområdet ligger i en norrslutning med en terrasserad platå som övergår i ett parti med fyllnadsmassor. På krönet finns hållmarksskog med inslag av lövträd. I branten finns strödd blandskog.

### 6.3 Fornlämningar/kulturmiljö

Finns inte inom planområdet.

### 6.4 Bebyggelse och anläggningar

Inom planområdet finns i dag en byggnad, en värmecentral. Efter Visättras anslutning till Södertörns fjärrvärmenät fungerar den endast som huvudcentral till området. Eventuellt kan delar av värmecentralen användas för gemensamhetsändamål.

På andra sidan intilliggande gata, Visättravägen, och inom övrig del av kv Magasinet finns bostadsbebyggelse i form av höghus.

Den nya bebyggelsen består av två huskroppar med ca 185 studentbostäder. Bostäderna är ca 21 respektive 25 kvm, varje lägenhet är handikapptillgänglig. Hushöjden är fem våningar mot Visättravägen och åtta våningar mot norr.

Planområdet ligger i ett område med utbyggd service, ca 300 meter österut ligger en dagligvaruaffär och i Flemingsberg centrum, 1 km bort, finns både social och kommersiell service. Huddinge universitetssjukhus ligger ca 1 km norr om området.

Husen utformas så att varje lägenhet får ett burspråk som fungerar som en bullerfälla – på så sätt kan målet om max 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför minst ett fönster per lägenhet nås.

Bruttoarean uppgår till 8200 kvm.

### 6.5 Trafik och angöring

#### **Biltrafik**

Planområdet ligger cirka 300 m från Huddingevägen, genomfartsled från Stockholm till Tumba/Vårsta. Tillfart till den nya bebyggelsen kommer att ske från Visättravägen som gränsar till områdets södra del. Visättravägen är en återvändsgata med en hastighetsbegränsning på 50 km/t.

#### **Gång- och cykelvägar**

En intern gång- och cykelförbindelse finns inom kvarteret, i öst-västlig riktning.

Allmänna gång- och cykelvägar finns dels norr om planområdet, nedanför slänten, och dels väster om området, i nord-sydlig riktning.

Utmed Visättravägen finns en gångbana.

I framtiden finns möjlighet att skapa en förbindelse över järnvägsspåren via en gång- och cykelbro.

#### **Kollektivtrafik**

Planområdet ligger ca 300 meter sydost om Flemingsbergs station, trafikerad av både pendeltåg och fjärrtåg. Fem busslinjer, nattbuss inkluderad, trafikerar i närheten.

Närheten till Flemingsbergs station med såväl pendeltåg som fjärrtåg samt anslutande busstrafik medför att tillgängligheten till kollektiv trafik är mycket god.

### **Parkering**

Parkeringsbehovet är beräknat till 0,2 platser per studentlägenhet. Parkering sker framför värmecentralen (9 platser) och genom att parkeringsytan på Magasinet 1 effektiviseras (från 61 till 88 platser).

Totalt 4 angöringsplatser finns, 2 parallellt med Visättravägen mellan husen och 2 precis väster om byggnaderna. Handikapplatser, 2 st, finns öster om husen.

### **Tillgänglighet**

Alla studentlägenheter utformas så att de är tillgängliga för rörelsehindrade.

Angöringsplatser finns ca 20 m från husens entréer. Handikapplatser, 2 st, finns öster om husen.

Gångvägar till SL-trafiken utformas enligt gällande tillgänglighetsnormer och på de funktionshindrades villkor.

## *6.6 Störningar, se även miljökonsekvensbeskrivningen*

### **Buller**

En beräkning av trafikbuller har gjorts av Ingemansson Technology AB under hösten 2001. Beräkningen visar att byggnaderna utsätts för buller från både väg- och spårtrafik. Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad beräknas till 55- drygt 60 dB(A). En utformning av byggnaderna med burspråk medför dock att varje lägenhet kan få ett fönster med motsvarande högst 55 dB(A) utanför vid fasad. På så sätt kan målet nås.

På uteplatsen mellan byggnaderna fås ca 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå och ca 75 dB(A) maximal ljudnivå.

### **Luft**

Enligt den kommuntäckande beräkningen som Stockholms Luft och Bulleranalys gjort för år 2006 understigs miljökvalitetsnormen för kvävedioxid, inte heller den nya normen avseende partiklar bedöms överstigas.

### **Radon**

Området ligger inom normalriskområde för radon.

## *6.7 Teknisk försörjning*

### **VA**

Den nya bebyggelsen ansluts till redan utbyggt VA-nät. Eventuellt kan intern pumpning av spillvatten och intern tryckstegring erfordras.

### **Ytvatten-dagvatten**

Förutsättningar för infiltrering av dagvatten finns i området. Dagvatten omhändertas lokalt i enlighet med Huddinges policy för dagvattenhantering.

Dagvatten från byggnad och omgivande mark skall omhändertas på plats genom lokal hantering, se miljökonsekvensbeskrivningen.

## **Fjärrvärme**

Den nya bebyggelsen ansluts till redan utbyggt fjärrvärmenät. Planområdet berörs av fjärrvärmeledningar.

## **Elförsörjning och energi**

El- och teleledningar ligger i Visättravägen. I anslutning till området finns en transformatorstation. Elförsörjning kan ske via befintlig transformatorstation. Nuvarande eldistributionsnät är dock dimensionerat för nuvarande bebyggelse. Planförslaget kan därför medföra att eldistributionsnätet måste byggas ut. Utbyggnaden måste i så fall omfatta nya markförlagda ledningar från befintlig transformatorstation på Visättravägen.

Befintliga hög- och lågspänningsledningar inom planområdet kan bli föremål för omläggning.

## **Avfallshantering**

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

En befintlig sopstation avses nyttjas av de boende i de nya byggnaderna på Magasinet 2.

## **7. Administrativa frågor**


Frågor om ansvarsfördelning för genomförandet, fastighetsrättsliga frågor, avtalsfrågor, tidplan mm behandlas i genomförandebeskrivningen.

Genomförandetiden är 15 år från det planen vinner laga kraft.

Detaljplanearbetet leds av Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningens (MSB) planavdelning genom en projektgrupp. I projektgruppen har deltagit;

Åke Andersson, MSB, planavdelningen, projektledare  
Nina Åhman, MSB, planavdelningen  
Inger Forsberg, Näringslivs- och exploateringskontoret  
Jarl Östlund, MSB, gatukontoret  
Lena Fyrvald, MSB, miljökontoret  
Thord Heneryd, MSB, bygglov  
Kjell Thelander, KDF Flemingsberg  
Arne Olsson, TomtbergaHuge AB  
Torbjörn Ericsson, FFNS  
Tommy Blomfeldt, Tommy Blomfeldt AB

Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen i mars 2002



Åke Andersson  
Arkitekt



Nina Åhman  
Arkitekt

# Antagandehandling

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

Detaljplan för

### Magasinet 2

Flemingsbergs kommundel

Huddinge kommun

Dp 9-S-12

#### *Handlingar*

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- **Genomförandebeskrivning**
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Fastighetsförteckning

#### *1. Organisatoriska frågor*

##### *1.1 Tidplan*

Samråd har skett i februari-mars 2002 och ett antagande förutsätts ske under hösten 2002. Avsikten är att utbyggnaden ska kunna påbörjas i början av 2003 och inflyttning beräknas ske våren 2004.

##### *1.2 Huvudmannaskap*

Planen omfattar ingen allmän platsmark. Ett mindre område i nordöstra delen anges som x-område som, när den tas i anspråk, ankommer på kommunens ansvar. Visättra i övrigt utgör ett område där kommunen är huvudman för allmänna platser.

Utbyggnaden på kvartersmark ansvarar byggherren, TomtbergaHuge Fastigheter AB, för.

##### *1.3 Avtal*

Något exploateringsavtal är f.n. inte aktuellt. Ett enklare genomförandevalt kan dock komma att behövas med TomtbergaHuge.

##### *1.4 Genomförandetid*

Genomförandetiden avses vara 15 år från det datum planen vinner laga kraft.

## **2. Fastighetsrättsliga frågor**

### **2.1. Fastighetsbildning**

Planen förutsätter inte att någon ny fastighetsbildning sker.

### **2.2. Servitut**

För parkeringen på Magasinet 1 bör ett servitut upplåtas.

### **2.3. Ledningsrätter**

Det kan bli aktuellt med justering av ledningar, fjärrvärme. I samband med detta måste nya ledningsrätter tillskapas.

## **3. Ekonomiska frågor**

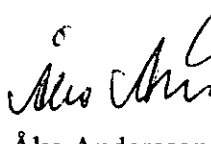
### **3.1 Kostnader för att upprätta detaljplan**

Plankostnaderna kommer att tas ut av byggherren som planavgift i samband med bygganmälan.


### **3.2 Utbyggnad**

TomtbergaHuge ansvarar för utbyggnaden.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN i mars 2002



Åke Andersson  
arkitekt



Nina Åhman  
arkitekt

# Antagandehandling

## MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Detaljplan för

### **Magasinet 2** **Flemingsbergs kommun** **Huddinge kommun**

Dp 9-S-12

#### *Handlingar*

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- **Miljökonsekvensbeskrivning**
- Fastighetsförteckning

#### *Sammanfattning*

Utbyggnaden inom planområdet och de förändringar den innebär har konsekvensbeskrivits avseende miljö, hälsa och hushållning med naturresurser. Den har också jämförts med ett nollalternativ som i detta fall utgår från den detaljplan som gäller för området, 9-S-5, som medger bostadsbebyggelse i två våningar, bebyggelseyta enligt plan cirka 900 kvm.

Utbyggnaden har jämförts med de fyra systemvillkoren. Villkoren om att använda förnyelsebara råvaror, inte använda onaturliga ämnen, samt vara rädd om naturen kan uppfyllas. Effektivitetsvillkoret uppfylls främst genom att den nya bebyggelsen nyttjar befintlig infrastruktur – gator, gång- och cykelvägar samt ledningsdragningar. Detaljplanen innebär en utbyggnad på vad som idag är naturmark.

Detaljplanen innebär att utbyggnaden förändrar dagvattenförhållanden. Lokalt omhändertagande av dagvattnet föreslås.

Området saknar utpekade natur- och vegetationsvärden men mark och vegetation är viktiga aspekter i den fortsatta projekteringen för att ge god bostadsmiljö.

Det är viktigt att tillkommande bebyggelse präglas av en hög ambition när det gäller miljöanpassning samt när det gäller husplacering och yttre miljö som byggnadsmaterial etc.

Utbyggnaden kommer att medföra ett begränsat tillskott av trafik i området. Området har redan gång- och cykelvägar.

Det finns inga fornlämningar i området.

## ***1. Inledning***

Denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats för att belysa de miljömässiga konsekvenserna av en detaljplan för Magasinet 2.

Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av studentbostäder. MKB ska göra det möjligt att bedöma de planerade förändringarnas inverkan på miljön, hälsan och hushållningen med naturresurser.

Miljökonsekvensbeskrivningen har upprättats av Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning

Beskrivningen följer Huddinge kommuns metod för miljökonsekvensbeskrivningar, januari 1994.

Huddinge är 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.

## ***2. Utbyggnadsalternativ - nollalternativ***

Planområdet innefattar en värmecentral som är huvudcentral till området. En panna finns dock kvar som reserv.

Planförslaget innebär att området bebyggs med två huskroppar, tillsammans rymmande ca 190 studentbostäder. Byggnaderna ligger i en slänt och har 5 våningar mot söder och 8 våningar mot norr.

Eventuellt kan delar av värmecentral nyttjas som gemensamhetsanläggning.

### **Nollalternativ**

Ur flera miljöaspekter ska förändring jämföras med ett nollalternativ, d.v.s. ett alternativ där den i detaljplanen föreslagna bebyggelsen inte genomförs.

Nollalternativet utgår i detta fall från den detaljplan som gäller för området, 9-S-5, som medger bostadsbebyggelse i två våningar, bebyggelseyta enligt plan cirka 900 kvm.

## ***3. Naturgivna förutsättningar***

### ***3.1 Geologi och hydrologi***

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun består planom-

rådet av berg och fast jord.

I den markradonutredning som gjorts 1984 betecknas området som normalriskområde för markradon.

De hydrologiska förhållandena redovisas i avsnitt 5.1 Dagvatten.

#### **Konsekvenser av föreslagen utbyggnad**

Utbyggnaden innebär inga större förändringar.

### *3.2 Natur- och kulturmiljöer*

Planområdet är idag till större delen obebyggd. Området ligger i en brant norrsluttning, från +63 till +40 m ö h. Det finns en terrasserad plåtå som övergår i ett parti med fyllnadsmassor och avslutas med en brant. På krönet finns hållmarktallskog med inslag av lövträd. I branten finns strödd blandskog.

#### **Konsekvenser av föreslagen utbyggnad**

Utbyggnaden innebär en större exploatering än det den gällande detaljplanen medger. Bebyggelseytan är ungefär dubbelt så stor som i nollalternativet vilket innebär att belastningen blir större.

Området saknar utpekade natur- och vegetationsvärden men mark och vegetation är viktiga aspekter i den fortsatta projekteringen för att ge god bostadsmiljö.

### *3.3 Rekreation, friluftsliv*

I områdets närhet finns Flemingsbergsskogen, ett strövområde, och Visättra sportanläggning. Planområdet har ingen avgörande betydelse för det rörliga friluftslivet.

#### **Konsekvenser av föreslagen utbyggnad**

Området har inga större rekreativa värden. Skillnaden mellan nollalternativet och detaljplaneförslaget är obefintlig.

### *3.4 Lokalklimat*

Solstudier har gjorts för att studera släntens påverkan på byggnaderna samt byggnadskropparnas påverkan på varandra. Studien ledde till att byggnaderna flyttades isär ytterligare.

Vid utformning av bebyggelse ska vindförhållanden särskilt studeras.

## **4. Omgivningspåverkan**

### *4.1. Luft*

Enligt den kommuntäckande beräkningen som Stockholms Luft och Bulleranalys gjort för år 2006 understigs miljökvalitetsnormen för kvävedioxid.

Inte heller den nya miljökvalitetsnormen avseende partiklar bedöms överskridas.

### **Konsekvenser av föreslagen utbyggnad**

Utbyggnaden i sig bedöms inte medföra sådana trafikmängder att luftföroreningshalterna i omgivningen ökar. Inte heller bedöms de nya husens läge och utformning innebära någon ökning lokalt av luftföroreningshalterna.

#### **4.2 Buller, trafik och säkerhet**

Planområdet är bullerutsatt dels från Huddingevägen och dels från järnvägen. En bullerberäkning har gjorts av Ingemansson Technology AB under hösten 2001. Beräkningen visar att den ekvivalenta ljudnivån vid fasad beräknas till 55-60 dB(A). En utformning av byggnaderna med burspråk kan medföra att varje lägenhet kan få en ljudnivå om högst 55 dB(A) utanför ett fönster, vilket gör att nedanstående mål kan nås.

Naturvårdsverket anger följande riktvärden för buller från vägtrafik.

	<i>Inomhus</i>	<i>Utomhus*</i>
Ekvivalentnivå i dB(A)	30	55*

\* Frifältsvärde utanför fönster/fasad och vid uteplatser.

I planområdets närhet finns ett utbyggt gång- och cykelnät.

### **Konsekvenser av föreslagen utbyggnad**

Utbyggnaden bedöms inte ge upphov till sådana tillkommande trafikmängder att bullersituationen förvärras.

Utbyggnad enligt nollalternativet, med en byggnadskropp längs med Huddingevägen och spåren, skulle innebära att procentuellt fler bostäder skulle bullerutsättas.

Bullersituationen kommer att förbättras när området sydost om järnvägen bebyggs enligt gällande detaljplan.

#### **4.5 Markföroreningar**

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar.

#### **4.6 Elektriska och magnetiska fält**

Planområdet innehåller inga kända elektriska eller magnetiska fält.

## **5. Utbyggnaden**

### **5.1 Dagvatten**

Det är viktigt att de hårdgjorda ytorna minimeras och förutsättningarna till lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD) tas tillvara. För att förbättra miljön och minska utsläppen av förorenat dagvatten till sjöar och vattendrag skall dagvatten så långt möjligt tas om hand vid källan. Dagvattnet ska som princip omhändertas på fastigheten genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan avledning sker till befintligt dike intill området.

Dagvatten från byggnad och omgivande mark skall omhändertas på plats genom lokal hantering.

Vatten från yta mellan entréplanen föreslås i första hand avledas mot trädgropar. Överskottsvatten avleds mot D-system i Visättravägen.

Takvatten och dränvatten från de två huskropparna föreslås avledas och styras till tre separata LOD-anläggningar placerade öster om, mellan samt väster om nya byggnader.

LOD-anläggningarnas dimensionering baseras på tvåårsregnet och av geotekniker angivna perkolationsförmåga och kompletteras med bräddavlopp för styrd avledning av överskottsvatten.

### *5.2 Avfallshantering*

En långt gående källsortering av återvinningsbart och miljöskadligt hushållsavfall förutsätts ske i enlighet med Avfallsplanen. Även bygg- och rivningsavfall ska sorteras.

De boende ska nyttja den befintliga sopstation som finns på andra sidan Visättravägen.

### *5.4 Materialval*

Olämpliga material i byggnader och inredning kan framkalla astma, allergi och annan överkänslighet.

Så långt det är möjligt skall stor hänsyn tas till dessa aspekter och kretsloppsanpassning vid val av byggmaterial och byggmetoder.

Koppar och olackerat förzinkat material bör undvikas i fasad- och takbeklädnad, då det förorenar dagvattnet.

### *5.5 Skydd mot olyckshändelser, trafiksäkerhet*

De verksamheter som föreslås inom planområdet är inte av sådan karaktär att de innebär risker för omgivningen.

### *5.6 Störningar under byggtiden*

Under utbyggnadstiden kommer Visättravägen att belastas med byggtrafik.

Sprängnings- och schaktarbetet kommer att ske. Byggverksamheter förutsätts ske på ett sådant sätt att riktvärden för buller från arbetsplatsen uppfylls.

Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen i mars 2002

  
Åke Andersson  
Arkitekt

  
Nina Ahman  
Arkitekt