



ANTAGANDEHANDLING

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöbeskrivning
Illustration



Detaljplan för

del av Visättra 1:1 (Visättra centrum)

inom Flemingsbergs kommundel, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen oktober 2006



Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en ny centrumbyggnad i Visättra samt en ersättningsplats för den befintliga återvinningsstationen inom planområdet.

Inriktningen för detaljplanearbetet är en ny centrumbyggnad i ett centralt läge i Visättra i anslutning till områdets tillfartsgata och busshållsplats. Byggnaden ska medges en byggrätt om 1200 m² BTA varav ca 800 m² är butiksyta. Detaljplanen ska utformas i huvudsaklig överensstämmelse med den illustration som Huge Fastigheter AB redovisat (se nedan).

Visättra ligger separerat från övrig service i Flemingsbergs centrum med väg 226 och järnvägen genom dalgången. Avståndet är långt och nivåskillnaderna stora. Nuvarande centrum i Visättra ligger ocentralt i området och är även svårtillgängligt för många av de boende i Visättra. Det finns inga parkeringsplatser för kunder i anslutning till byggnaden och den ligger avses busshållsplatsen. Byggnaden har ursprungligen varit ett provisorium och upplevs som tråkig och omodern. Detta äventyrar butikens bärkraft och ekonomiska överlevnad. Då det är av stor betydelse att kunna erbjuda de boende i Visättra, med en växande andel äldre, en god närservice önskar Huge Fastigheter AB pröva möjligheterna att bygga en ny centrumbyggnad i Visättra.

Den föreslagna, nya, lokaliseringen är på en plats som ursprungligen var tänkt som ett större busstorg. Idag har platsens funktion ändrats och utgör en relativt ödslig och sliten hårdgjord yta med endast en återvinningsstation i ena hörnet och en busshållsplats längs med Kvarnängsvägen.

Centrumanläggningen ska utformas med hög kvalitet, platsens förutsättningar ska tillvaratas. Utformningen av platsen framför byggnaden bör utföras på sådant sätt att den tillför platsen kvalitéer gestaltningsmässigt; val av markbeläggning och planteringar är viktiga delar i utformningen. Extra tonvikt bör läggas på en genomtänkt belysning så att platsen känns trygg även kvälls- och nattetid.

Återvinningsstationen, i planområdets norra del, ligger i entrén till centrumet, hur den ter sig mot Kvarnängsvägen är därför av stor betydelse. Återvinningsstationen föreslås därför indragen från Kvarnängsvägen så att vegetation kan sparas mot vägen, insynsskydd ska uppföras mot Kvarnängsvägen och mot norr. Även avskärmningens utformning mot Kvarnängsvägen är viktig och bör utformas i samklang med centrumanläggningen.

Kommunen ser positivt på att lokala centrum inom kommunen förstärks. En inriktning som också överensstämmer med kommunens kommande handelspolicy.

2. Förenlighet med 3, 4, 5 och 6 kap. MB

Hushållning med mark- och vattenområden

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

Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid och bly, bensen och partiklar (PM 10) i utomhusluft, se vidare miljöbeskrivningen avsnitt 3.5.

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

Behovsbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljöbeskrivningar

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, se miljöbeskrivningen.



Planområdet idag.

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar drygt 0,3 ha och sluttar svagt norrut. Området är beläget ca 1 km söder om Flemingsbergs station, uppe på höjden i Visättra, i direkt anslutning till den cirkulationplats där Kvarnängsvägen möter Visättravägen och Sågstuvägen.

Planen omfattar en större del inom fastigheten Visättra 1:1 och en mindre del inom fastigheten Vedboden 1. Huddinge kommun äger Visättra 1:1, Huga Fastigheter Vedboden 1.

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Översiktliga planer

Regionplan

I Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen, antagen regionplan för Stockholms län (2002-05-14) anges området som regional stadskärna. Aktuellt förslag bedöms förenligt med regionplanen.

Översiktsplan

I Översiktsplan 2000, antagen av kommunfullmäktige 2001-12 17, redovisas detta område som pågående markanvändning.

Dagens situation, där dagligvaruhandeln är löst tillfälligt behöver förbättras. Kommunens handelspolicy pekar på att lokala centrum ska utvecklas. Det föreslagna läget för centrumbebyggelse får ses som ett bra lösning där den ligger i en korsning tillgänglig för fler.

4.2 Detaljplaner

Gällande plan för fastigheten Visättra 1:1 är detaljplan för kv. Ladan, Vedboden m fl., littera 9-S-6, som vann laga kraft 1970-06-09. Planen medger allmän plats- parkmark och gatumark/gatuplantering eller torg. Genomförandetiden har gått ut.

I anslutning till planområdet gäller följande detaljplaner;

Detaljplan för Visättrakiosken, littera 9-S-6:2, fastställd 2000-11-17, närmast aktuellt planområde, redovisar handelsområde för kiosk och restaurang.

Detaljplan för kv. Logen m fl, littera 9-S-5, antagandedatum 1969-02-04, redovisar område för bostadsändamål, parkmark mm.

Detaljplan för Visättra Äng II, littera 9-S-10, antagandedatum 1992-11-23, redovisar område för bostadsändamål, förskola mm.

4.3 Planuppdrag och program för detaljplanen

Kommunstyrelsen har, i december 2005, beslutat att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan för ny centrumbyggnad i Visättra enlighet med framtagen förstudie.

Ett program inför detaljplan har tagits fram. Programmet har varit på remiss mellan den 12 januari och 28 februari, 2006. Inga negativa yttranden har inkommit.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

5.1 Natur

Mark och vegetation

I söder, invid Sågstuvägen, ligger marknivån på ca + 50 meter och sluttar sedan ned till ca + 47 meter. Området gräns i öster utgörs av en 5-6 m hög i det närmaste vertikal bergvägg mot intilliggande kvartersmark. Området omges i norr av naturmark och i söder respektive väster av Sågstuvägen respektive Kvarnängsvägen.

Ett mindre område naturmark i anslutning till Kvarnängsvägen berörs av bebyggelseförslaget. Växtligheten utgörs främst av björk, asp, gran och tall.

Naturvärden

Inom området finns inga höga naturvärden.

Geotekniska förhållanden

Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun (Tyrén oktober 1975) består kvartersmarken huvudsakligen av fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän).

Förorenad mark

Inga kända markföroreningar finns inom området.

Hydrologiska förhållanden

Området är kuperat och har goda avrinningsförhållanden.

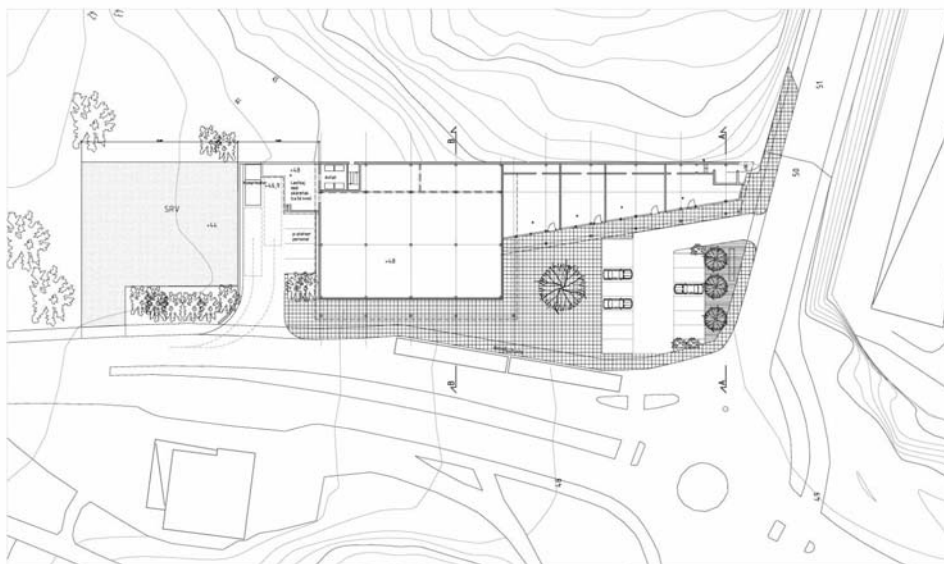
Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

5.2 Bebyggelseområden

Bebyggelse

Planområdet ligger uppe på höjden i Visättra i Flemingsberg, ca 1 km från Flemingsbergs station, i direkt anslutning till den cirkulationsplats där Kvarnängsvägen möter Visättravägen och Sågstuvägen. Området utgör idag en asfalterad yta som tidigare använts som vändslinga för busstrafiken. Idag vänder de flesta bussar i den nybyggda cirkulationsplatsen. Inom området finns en återvinningsstation. Mot Kvarnängsvägen ligger två stycken väderskyddade busshållplatser. Det förslag som Huga Fastigheter AB tagit fram redovisar en centrumbyggnad med en bruttoarea om 1200 kvm, fördelat på livsmedelsbutik lokaler för restauranger och tobaks- och videobutik samt teknikutrymmen. I anslutning till byggnaden planeras för en förplats med 13 st parkeringsplatser och ett entrétorg. I bakkant av livsmedelsbutiken ordnas infart till varuintag och fyra ytterligare parkeringsplatser. Den nya centrumbyggnaden har planerats och formats med utgångspunkt från platsens förutsättningar med bl a en vertikal bergvägg i bakkant av byggnaden.



Nya Visättra Centrum
SITUATIONSPLAN



Förslag till ny centrumbyggnad – situationsplan, Ahlqvist & Almqvist Arkitekter.

Över butikerna och ut över dess entréfasader mot förplatsen och livsmedelsbutikens långsida mot Kvarnängsvägen föreslås sedumtak. Fasaderna planeras bestå av paneler av plåt alternativt minerit med inslag av trä samt glas- och dörrpartier.

En ersättningsplats för återvinningsstationen tillskapas norr om centrumbebyggelsen.



Perspektiv från Kvarnängsvägen.



Perspektiv från bron, Ahlqvist och Almqvist arkitekter

Den befintliga centrumbyggnaden, som en gång byggts som ett provisorium, har Huga Fastigheter AB för avsikt att riva. Platsens nya användning är ännu inte klarlagd.

Kulturhistoriska miljöer

I områdets närhet finns inga utpekade kulturmiljövärden.

Gestaltning

Platsens funktion har ändrats sedan den ursprungliga utformningen, ett större busstorg, och utgör idag en relativt ödslig och sliten hårdgjord yta med endast en återvinningsstation i ena hörnet och en busshållsplats längs med Kvarnängsvägen.



Förslag till ny centrumbyggnad - fasader och sektion, Ahlqvist & Almqvist Arkitekter.

Att placera en ny centrumanläggning i detta läge, vid in- och utfarten till Visättra gör att alla som kommer med bil, buss och taxi passerar här till och från området. En medveten gestaltning av ytan skulle ge platsen en ny identitet och skapa en ny mötesplats i Visättra. Husets föreslagna sedumtak ger ett grönt tillskott i en annars hårdgjord miljö.

Det är viktigt att centrumanläggningen får en hög kvalitet och på ett bra sätt tillvaratar platsens förutsättningar, vad gäller såväl nivåer som befintlig infrastruktur. Det är också viktigt att utformningen av platsen framför byggnaden utformas så att den tillför platsen kvalitétér gestaltningsmässigt, val av markbeläggning och planteringar är viktiga delar i utformningen. Extra tonvikt bör läggas på en genomtänkt belysning så att platsen känns trygg även kvälls- och nattetid.

I samband med detaljplanearbetet utreds möjligheterna att plantera betongmuren på andra sidan Sägstuvägen.



Över butikerna och ut över dess entréfasader mot förplatsen och livsmedelsbutikens långsida mot Kvarnängsvägen föreslås ett sedumtak. Fasaderna planeras bestå av paneler av plåt alternativt minerit med inslag av trä samt glas- och dörrpartier.

Återvinningsstationen, i planområdets norra del, ligger som entré till centrumet. Utformning mot Kvarnängsvägen är därför av stor betydelse. Återvinningsstationen föreslås därför indragen från Kvarnängsvägen så att vegetation kan sparas mot vägen, insynsskydd ska uppföras mot Kvarnängsvägen och mot norr. Även avskärmningens utformning mot Kvarnängsvägen är viktig och bör utformas i samklang med centrumanläggningen.

5.3 Gator och trafik

Biltrafik

Gatorna i anslutning till planområdet har god framkomlighet för fordons- trafik. I korsningen Kvarnängsvägen/Sågstuvägen/Visättravägen finns en mindre cirkulationsplats.

På Kvarnängsvägen vid planerad centrumbebyggelse uppmättes år 1995 trafikflödet till 4460 fordon/dygn (vardagsmedeldygn). Med en uppskattat trafik tillväxt på 1 % per år kan trafikflödet för år 2006 uppskattas till 5000 fordon/dygn. På liknande sätt uppskattas trafikflödet på Sågstuvägen till 2400 fordon/dygn och på Visättravägen till 3300 fordon/dygn. På Kvarnängsvägen söder om cirkulationsplatsen uppskattas trafikflödet till 750 fordon/dygn.

För korsningen Kvarnängsvägen/Regulatorvägen finns planer på ny utformning av korsningen.

Lutningen vid anslutningen med Kvarnängsvägen överskrider 4 procent vilket innebär mindre god standard. Transporter till övriga lokaler bör ske från lastgatan.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelvägar finns utmed Kvarnängsvägen och Sågstuvägen. Standarden för gång- och cykelvägarna är delvis låg eftersom lutningen på Kvarnängsvägen överskrider lutningen 1:20 (5 procent). Området är även svårtillgängligt för rullstolsburna.

Utmed centrumanläggningen anordnas trottoar.

Gång- och cykelstråken på Sågstuvägen och Kvarnängsvägen planeras utformas med anslutningar till centrumbebyggelsen. Gång- och cykelpassager i anslutning till centrum ska utformas med upphöjningar eller annan lämplig åtgärd så att fordonshastigheten inte överskrider 30 km/h. Lutningen på gångytan vid centrum bör ej överskrida två procent för att uppnå god standard för bl a rullstolsburna. I anslutning till busshållplatsen och centrum bör uppställningsplatser för cyklar ordnas.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 1 km söder om Flemingsbergs station med lokal-, regional- och fjärrtågsförbindelse.

Busslinjerna 704, 713 och 746X trafikerar Kvarnängsvägen. Busslinje 713 trafikerar även Visättra sportcenter medan övriga busslinjer vänder vid cirkulationsplatsen. För att uppnå god standard för tillgänglighet till busshållplats ska gångavståndet vara mindre än 300 meter. Stora delar av bostadsområdet i Visättra har ett längre avstånd än 300 meter till närmaste busshållplats. Nuvarande busshållplatsläge vid planerat centrumområde är dimensionerat för två bussar samt är utrustade med väderskydd. Nuvarande busshållplats är inte handikappanpassad.

Den nya busshållplatsens utformning kommer att samrådas med SL vid genomförandet. Busshållplatsen utformas med plats för två ledbussar, väderskydd anordnas under centrumanläggningens skärmtak. Busshållplatsen ska utformas efter krav på tillgänglighet.

Parkering, varumottagning, utfarter

In och utfart till centrumbyggnadens parkeringsplats planeras via Sågstuvägen ca 30 meter från cirkulationsplatsen.

Kommunens planeringsnorm för mindre butiker är 20 bilplatser per 1000 kvm butiksyta. Detta innebär att parkeringsbehovet för butikerna (tillsammans 800 kvm) uppfylls med 17 bilplatser. In- och utfart till lastgata planeras via Kvarnängsvägen.

Handikapparkering ska ordnas.

Varumottagning och inlastning ske från Kvarnängsvägen till livsmedelsbutiken.

5.4 Störningar

Buller, vibrationer

Planområdet berörs av trafikbuller från Kvarnängsvägen som utgör huvudgata för trafik till och från Visättrahöjden och idrottsplatsen i Visättra. Ekvivalent ljudnivå för trafik bör för arbetslokaler understiga 40 dBA inomhus samt 65 dBA utomhus vid fasad, enligt naturvårdsverkets förslag till riktvärden. Av en översiktlig bullerkartläggning i Huddinge kommun (Ingemanssons Technology 2001) framgår att trafikbullernivån inom förstudieområdet är 55-60 dBA ekvivalentnivå, dvs riktvärdet klaras.

Riskhänsyn

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

5.5 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området va-försörjs genom anslutning till allmänt ledningsnät. Centrumbyggnaden kan anslutas till befintliga vatten- och spillvattenledningar väster om Kvarnängsvägen.

Dagvatten

Ytvatten från området avrinner idag till sjön Ormlången. Sjön som betecknas som mycket näringsrik hotas av permanent övergödning och närsaltbelastningen bör minska. Dagvattenavrinningen från området kommer vid en utbyggnad inte att förändras nämnvärt då området till en stor del idag utgörs av hårdgjord mark. Om föreslaget sedumtak på byggnaden genomförs skapas förutsättningar för att fördröja dagvattenflödet från taket. Föreningarna via dagvattnet kommer dock att öka jämfört med idag främst på grund av antalet transporter med bil till och från planerad parkering. För att begränsa föreningarna från området via dagvattnet ska dagvattnet från området tas om hand inom tomten eller om det inte går inom angränsande grönområde genom att i första hand infiltrera vattnet och i andra hand utjämna flödet.

Dagvattenflödet från området bör utjämnas vid kraftiga nederbördstillfällen och att tillskott av föreningar minimeras. I första hand eftersträvas att dagvattnet från hårdgjorda ytor avleds till vegetationsytor för att infiltreras.

Värme

Kapacitet finns att ansluta byggnaden till fjärrvärme via befintligt lednings-system söder om Sågstuvägen.

Elförsörjning

Elförsörjning till den nya byggnaden kan distribueras från en befintlig nätstation på Sågstuvägen ca 200 m från området. Anslutningen kräver nya ledningar i mark. I trottoaren mot Kvarnängsvägen berörs området av en ledningsrätt (för högspänningsledning) för Vattenfall Eldistribution AB. Då det inte är någon bra lägesnoggrannhet kan läget behöva sättas ut av Vattenfall om den berörs av ombyggnader etc.

I detaljplanen föreslås prickmark längs befintlig ledningsrätt. Ledningarnas exakta läge sätts ut vid genomförandet.

Teleförsörjning

Teleanslutning kan ske från befintliga ledningar i Sågstuvägen.

Avfallshantering

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

5.6 Räddningstjänst

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

Genomförandebeskrivning

1. Organisatoriska frågor

1.1 Tidplan

Förstudie	kv 4 2005
Planläggning	kv 1 2006 - kv 4 2006
Genomförande	kv 1 2007-

En kortare tidsplan ska eftersträvas, inriktningen ska vara att en antagen detaljplan föreligger vid årsskiftet 2006/2007.

Programsamråd har skett under januari-februari 2006, samråd har skett under april-maj 2006. Utställning har skett under 3 kvartalet 2006.

Samhällsbyggnadsnämndens godkännande bedöms ske i 4 kvartalet 2006 varefter detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige för antagande till årsskiftet 2006/2007.

1.2 Genomförandetid

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

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

1.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark, parkmark och naturmark).

Ansaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

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

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

SRV ansvarar för anläggandet av platsen för återvinningsstationen. Huga ska bekosta del av anläggningskostnaden.

1.4 Avtal

Kommunfullmäktige beslöt i januari 2006 om ett ramavtal mellan kommunen och Huga Fastigheter AB avseende en ny centrumbyggnad inom

del av fastigheterna Visättra 1:1 och Vedboden 1 inom kommundelen Flemingsberg.

I samband med antagande av detaljplanen kommer ett exploateringsavtal att godkännas i vilket marköverlåtelse, kostnads- och genomförandeansvar mm regleras.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Fastighetsbildning

En fastighet ska bildas för centrumområdet, till denna fastighet för cirka 180 kvm från Vedboden 1. Cirka 40 kvm förs till fastighet Vedboden 1 från fastighet Visättra 1:1. Syftet med denna fastighetsreglering är att skapa tydligare fastighetsförhållanden.

2.2 Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras ej.

2.3 Ledningsrätt

En ledningsrätt för befintlig högspänningsledning ligger i västra kanten av detaljplanen. Eftersom läget är osäkert föreslås prickmark, som inte får bebyggas, i en zon invid ledningsrätten. Det exakta läget får mätas in vid genomförandet.

De befintliga el-ledningarnas läge bör säkerställas med inmätning, på exploatörens bekostnad. All förändring av befintliga el-anläggningar utförs av Vattenfall och regleras enligt gällande markavtal mellan Huddinge kommun. I de fall kommunen inte äger marken är det exploatören som bekostar åtgärden. Det är även exploatören som bekostar eventuella ledningsrättsåtgärder.

2.4 Gemensamhetsanläggningar

Gemensamhetsanläggning erfordras ej.

2.5 Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrättsförättning, servitut mm inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge.

3. Ekonomiska frågor

Kommunen äger större delen av området vilket innebär att kommunen får

intäkter genom markförsäljningen. Priset för marken regleras i kommande avtal.

Exploatören ska bekosta samtliga anläggningar inom kvartersmark samt ombyggnad och upprustning av gator, gångbanor och övriga allmänna anläggningar i anslutning till området vilka föranleds av exploateringen. Då centrumbyggnaden och tillhörande anläggningar kommer att utgöra kvartersmark kommer kommunens driftskostnader inte att öka.

Exploatören ska även bekosta del av iordningställandet av platsen för återvinningsstationen.

3.1 Avtal

Se ovan 1.4

3.2 Gatukostnader

Gatukostnader regleras i exploateringsavtalet

3.3 Avstående av mark och eventuell inlösen

Huge Fastigheter AB ska förvärva den kvartersmark som är utlagd för centrumändamål. Köpeskillingen regleras i det exploateringsavtal som ska träffas mellan parterna, enligt 1.4.

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

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet.

3.5 Planavgift

Detaljplanen bekostas av exploatören. Planavgift uttas ej.

5. Administrativa frågor

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

Projektledare för detaljplanen är Nina Åhman, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, planavdelningen. Övriga deltagare i projektgruppen är Charlotta Thureson, exploateringsavdelningen; Thomas Gustafsson, gatukontoret; Nils Blohm, lantmäteriafdelningen Annika Blomqvist miljökontoret och Helen Klinga, bygglovavdelningen.

Plankarta har ritats av Ann-Margreth Haglund

Huge Fastigheter AB (Ahlqvist & Almqvist arkitekter AB) svarar för
planunderlag och illustration

Miljöbeskrivning

Behovsbedömning

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. Genomförandet av planen innefattar inte en verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och inte heller anger den förutsättningar för kommande sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till denna förordning.

Genomförandet av planen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan enligt kriterier som avses i 3 § andra stycket förordningen (1998:905) om miljöbeskrivningar via bilaga 2 samt enligt 6 kap 11 § MB via bilaga 4.

Ett område som idag är asfalterad yta kommer att bebyggas. Grund- och ytvattensförhållandena bedöms inte påverkas negativt. Lokalt omhändertagande av dagvatten förutsätts ske.

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken (MB) 3 och 4 kap. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med förslaget ändamål. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon och partiklar (PM 10) i utomhusluft. Exploateringen av området får konsekvenser för miljön men förändringarna bedöms inte heller innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser enligt PBL 5 kap. 18 §, men en frivillig miljöbeskrivning (MKB), har gjorts enligt Huddinge kommuns planeringsriktlinjer.

Sammanfattning

Den största delen av planområdet består av hårdgjorda ytor. En mindre del naturmark tas i anspråk, vilket medför att motsvarande yta för biologisk mångfald minskar. Området bedöms ha ringa eller liten betydelse för rekreation. Som kompensation för borttagna träd och vegetation bör trädplantering ske inom kvartersmarken, om möjligt, inom eller i kanten av parkeringsanläggningen för att lätta upp parkeringsytan.

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

2. Agenda 21-frågor

Enligt Huddinge kommuns lokala agenda 21 (KF 26 januari 1998) ska det alltid ske en prövning mot de fyra systemvillkoren när planering sker. Huddinge är vidare en s k Ekokommun och verkar för ett långsiktigt hållbart

samhälle. Kommunen avser att verka för kretsloppsprincipen enligt de fyra grundvillkoren:

1. Ämnen från jordskorpan får inte tas upp och användas fortare än de nybildas, utvinningen av ändliga resurser som metaller och fossila bränslen måste alltså minska dramatiskt.
2. Ämnen som vi människor skapat, och som är främmande för naturen och svåra att bryta ned, får inte nyproduceras och spridas.
3. Naturen får inte systematiskt skadas eller trängas undan och vi får inte använda mer ur naturen än vad som återskapas.
4. Jordens naturresurser ska fördelas rättvist och effektivt, både inom respektive land och mellan världens alla länder.

Effektivitetsvillkoret uppfylls främst genom att den nya bebyggelsen nyttjar befintlig infrastruktur – gator, gång- och cykelvägar samt ledningsdragningar.

3. Miljöbeskrivning

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

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

3.0 Nollalternativ

Ur flera miljöaspekter ska förändringen jämföras med ett nollalternativ, dvs. ett alternativ där gällande detaljplanen inte ändras utan genomförs. Nollalternativet utgår i detta fall från den detaljplan som gäller för området, dvs parkmark (i dagsläget hårdgjort). Förändring jämfört med nuläge framgår också nedan.

Planförslaget anger centrumbebyggelse.

3.1 Geologiska förhållanden/markradon

Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun (Tyrén oktober 1975) består kvartersmarken huvudsakligen av fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän).

Sveriges Geologiska AB har utfört en markradonkartering 1984. Området har vid dessa mätningar bedömts som normalriskområde.

3.2 Hydrologiska förhållanden

Området har goda avrinningsförhållanden

3.3 Allmän naturvård, naturmiljö, jord- och skogsbruk

Inom området finns inga höga naturvärden.

I söder, invid Sågstuvägen, ligger marknivån på ca + 50 meter och sluttar sedan ned till ca + 47 meter. Området gräns i öster utgörs av en 5-6 m hög i det närmaste vertikal bergvägg mot intilliggande kvartersmark. Området omges i norr av naturmark och i söder respektive väster av Sågstuvägen respektive Kvarnängsvägen.

Ett mindre område naturmark i anslutning till Kvarnängsvägen berörs av bebyggelseförslaget. Växtligheten utgörs främst av björk, asp, gran och tall.

Jämfört med nollalternativet synes en eventuell förändring bli av mindre omfattning.

3.4 Rekreation och friluftsliv

Inom planområdet finns inga värden av betydelse för rekreation och friluftsliv.

Jämfört med nollalternativet sker ingen förändring.

3.5 Luft, lukt

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormerna. Dessa kommer inte att överskridas i föreslagen detaljplan. Det finns heller inte anledning att befara att miljö kvalitetsnormen för bensen kommer att överskridas från och med 2010 utifrån beräkning för 2003.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.6 Buller och vibrationer

Ekvivalent ljudnivå för trafik bör för arbetslokaler understiga 40 dBA inomhus samt 65 dBA utomhus vid fasad, enligt naturvårdsverkets förslag till riktvärden. Av en översiktlig bullerkartläggning i Huddinge kommun (Ingemanssons Technology 2001) framgår att trafikbullernivån inom förstudieområdet är 55-60 dBA ekvivalentnivå, d v s riktvärdet klaras.

3.7 Markföroreningar

Markföroreningar har ej uppmärksammats och är ej sannolika i området.

3.8 Dagvattenhantering

Ytvatten från området avrinner idag till sjön Orlången. Sjön som betecknas som mycket näringsrik hotas av permanent övergödning och närsaltbelastningen bör minska. Dagvattenavrinningen från området kommer vid en utbyggnad inte att förändras nämnvärt då området till en stor del idag utgörs av hårdgjord mark. Om föreslaget sedumtak på byggnaden genomförs skapas förutsättningar för att fördröja dagvattenflödet från taket. Föroreningarna via dagvattnet kommer dock att öka jämfört med idag främst p g a att antalet transporter med bil till och från planerad parkering. För att begränsa föroreningarna från området via dagvattnet ska dagvattnet från området tas om hand inom tomten eller om det inte går inom angränsande grönområde genom att i första hand infiltrera vattnet och i andra hand utjämna flödet.

Dagvattenflödet från området bör utjämnas vid kraftiga nederbördstillfällen och att tillskott av föroreningar minimeras. I första hand eftersträvas att dagvattnet från hårdgjorda ytor avleds till vegetationsytor för att infiltreras.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.9 Avfallshantering

Hämtning av avfall ordnas av SRV återvinning enligt gällande föreskrifter. Erforderliga utrymmen för källsortering bör anordnas. Källsortering av byggavfall förutsätts.

3.10 Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i anslutning till området, vilket ger goda möjligheter för fjärrvärmeförsörjning.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.11 Transporter och kommunikationer, parkering och angöring

Varustransporter till butikerna kan gör att trafikvolymen ökar.

Ett lokalt centrum kan bidra till att minska persontransporter med bil för daglig handel.

Nuvarande livsmedelsbutik som ligger längre in i bostadsområdet flyttas till föreslagna, mer centralt belägen plats.

På föreslagna plats ökar störningarna, och på den nuvarande lokaliseringen minskar de. I och med att föreslagna lokalisering ligger längre från bebyggelse än nuvarande minskar störningarna i stort.

3.12 Materialval

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

Med hänsyn till mål för sundhet och miljö bör bl a att sunda, lågemitterande och varudeklarerade byggmaterial väljs samt kvalitetskontrollen vara hög, särskilt med avseende på fukt.

3.13 Störningar under byggtiden

Byggtrafiken kommer troligtvis från Kvarnängsvägen.

Byggtrafiken regleras i etableringsplanen.

3.14 Skydd mot olyckshändelser

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

Förslaget innebär ingen nämndvärd förändring jämfört med gällande plan.

3.15 Landskapsbild och stadsbild

Platsens funktion har ändrats sedan den ursprungliga utformningen, ett större busstorg, utgör idag en relativt ödslig och sliten hårdgjord yta med endast en återvinningsstation i ena hörnet och en busshållplats längs med Kvarnängsvägen. En ersättningsplats för återvinningsstationen placeras strax norr om centrumbyggnaden.

Att placera en ny centrumanläggning i detta läge, vid in- och utfarten till Visättra gör att alla som kommer med bil, buss och taxi passerar här till och från området. En medveten gestaltning av ytan skulle ge platsen en ny identitet och skapa en ny mötesplats i Visättra. Husets föreslagna sedumtak ger ett grönt tillskott i en annars hårdgjord miljö.

Det är viktigt att centrumanläggningen får en hög kvalitet och på ett bra sätt tillvaratar platsens förutsättningar, vad gäller såväl nivåer som befintlig infrastruktur. Det är viktigt att utformningen av platsen framför byggnaden utförs på ett bra sätt och tillför platsen kvalitétér gestaltningsmässigt. Val av markbeläggning och planteringar är viktiga delar i utformningen. Extra tonvikt bör läggas på en genomtänkt belysning så att platsen känns trygg även kvälls- och nattetid.

Återvinningsstationens utformning mot Kvarnängsvägen är av stor betydelse eftersom den ligger i entrén till området. Återvinningsstationen föreslås därför indragen från Kvarnängsvägen så att vegetation kan sparas mot vägen. Även avskärmningens utformning mot Kvarnängsvägen är strategisk och bör utformas i samklang med centrumanläggningen.

Jämfört med nollalternativet, pågående markanvändning (hårdgjord yta), sker en förbättring.

3.16 Kulturhistoriska miljöer

I närheten av planområdet finns inga utpekade kulturhistoriska miljöer.
Skillnad mot gällande plan synes vara marginell.

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen*

*Nina Åhman
arkitekt*