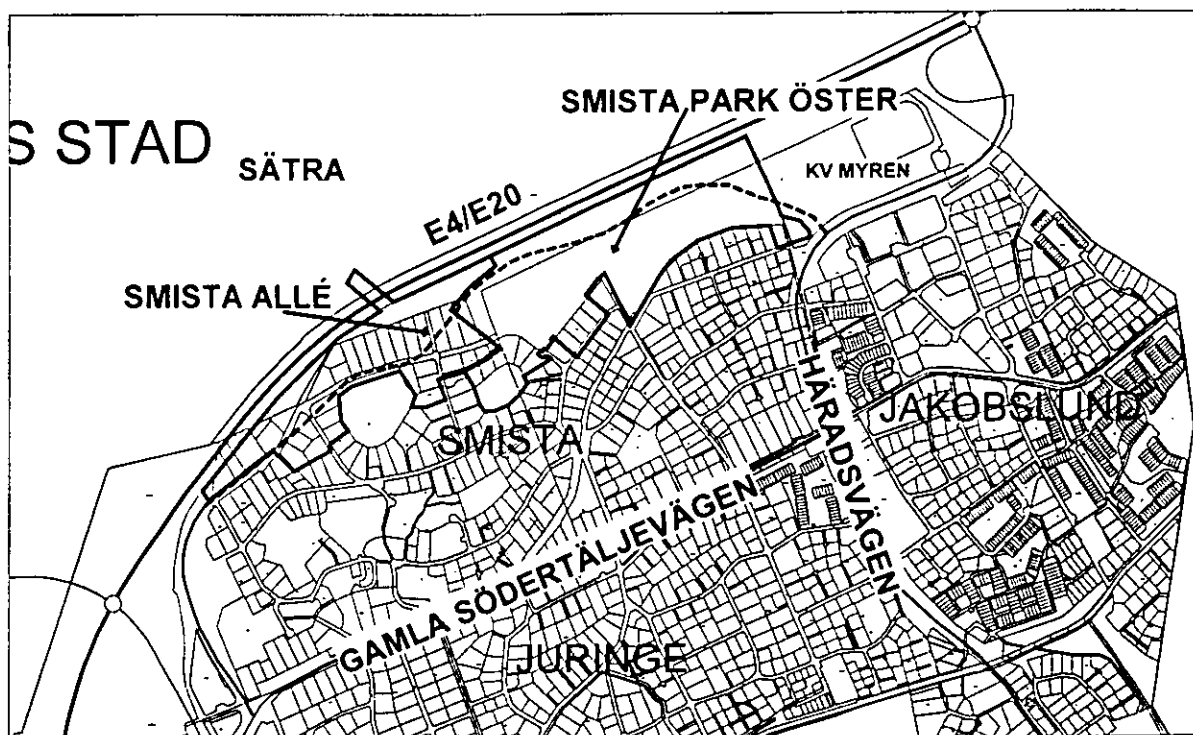




ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR SMISTA PARK ÖSTER

PLANBESKRIVNING



1. HANDLINGAR

- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Plankarta med bestämmelser skala 1:1000
- Illustration
- Gestaltningssprogram

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

I den fördjupade Översiktsplanen för Smista - Juringe föreslås en kontorsbebyggelse längs E4/E20. Samtidigt som det attraktiva annonsläget utnyttjas, bildar kontoren en bullerskärm mot bostadsområdet i Segeltorp. Området försörjs av en ny väg, Smista allé.

Verkstadsvägen ges inte någon anslutning mot Smista allé för biltrafik, dock finns en gc-förbindelse. Utfartsförbud anges mot Verkstadsvägen – Slöjdvägen. Bebyggelsen i kv Varpen dock behöva få sin tillfart/angöring söderifrån för att inte det ska bli trafik över bostadsgårdar.

En lokalgata till det inre bostadskvarteret anges också i västra delen av området.

Angöring till kv Myren och till föreslaget angränsande verksamhetsområde norr om Smista allé sker genom gemensamhetsanläggning på kvartersmark som anges i gällande plan för kv Myren.

6.5.2 Angöringsgator, tomtutfarer

Utfarter mot Smista allé minimeras. De till samlas parvis till en gemensam angöringsgata till de blivande tomter som gränsar mot Smista allé och även för ev. bakomliggande tomter. För att avståndet mellan lokalgata och närmaste utfart och mellan två tomtutfarer inte ska bli för kort kan 2, ev 3 angöringsgator anordnas i respektive kvarter söder om Smista allé. Närmare placering och utformning prövas i samband med exploateringen. I övrigt gäller utfartsförbud.

6.5.3 Gång-, cykel- och mopedtrafik

Den regionala gång- och cykelvägen längs E4/E20 läggs på Smista allés norra sida och kopplas samman med gc-vägen längs Häradsvägen. I östra delen av planområdet ligger det regionala stråket mellan E4/E20 och verksamhetsområdet norr om Smista allé. En förbindelse söderut finns vid Verkstadsvägen. Utrymme för en gångbana finns även på södra sidan av Smista allé.

Utformningen av miljön vid gångstråk ska beakta risker för överfall.

6.5.4 Kollektivtrafik

Nya busslinjer avses trafikera Smista allé. Ett hållplatsläge finns planlagt vid kv Myren öster om planområdet och ett förläggs i anslutning till den anslutande lokalgatan i Verkstadsvägens förlängning. Gångavstånd till närmaste busshållplats ligger i sådana fall inom ca 200 meter från verksamhetsområdena och inom ca 250 m från bostadsområdena.

Väster om planområdet har en gångbro över E4/E20 till Sätra tunnelbanestation planlagts. Från bostadsområdena utgör gångavståndet 700-1100 m.

Mot E4/E20 finns ett naturområde. Det kan utgöra en zon för framtida, spårbunden kollektivtrafik.

6.5.5 Parkering

All parkering ska ordnas på kvartersmark. Besöks-/angöringsparkering kan förläggas på kvartersmark vid angöringsgatorna till kvarteret. Övrig parkering anordnas som markparkering eller i parkeringsdäck/-garage.

Byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt följande riktvärden.

Bostäder	11 parkeringsplatser per 1 000 m ² BTA ovan mark inklusive besöksparkering
Kontor	18 parkeringsplatser per 1 000 m ² BTA
Handel	40-80 parkeringsplatser per 1 000 m ² BTA beroende på verksamhet.
Forskning/utbildning	7-18 parkeringsplatser per 1 000 m ² BTA beroende på verksamhet
Hantverk/småindustri	7-12 parkeringsplatser per 1 000 m ² BTA beroende på verksamhet

Handikapparkeringsplatser ska anordnas.

6.6 Störningar

6.6.1 Buller

Enligt riksdagens beslut (prop 1996/1997:53) bör följande riktvärden för trafikbuller normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostadsbebyggelse:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus,
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid,
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad),
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Bullernivån i området är hög men det finns skäl för att avsteg från bullerriktvärden kan accepteras. Det finns närhet till goda kommunikationer. Bostadsbebyggelse i Segeltorp är attraktiv för bostadsmarknaden på grund av läget i regionen och i kommundelen. Den blir ett komplement till den mycket stora andelen lägenheter i småhus (ca 80%) i Segeltorp med en bättre variation på bostadsmarknaden. Bostadsbebyggelsen får dessutom indirekta positiva effekter för genomförandet av Smista allé och för minskat buller vid befintlig bebyggelse. Även med hänsyn till den konkurrens om marken som råder i Huddinge finns det argument för att betrakta planområdet som centralt beläget och att avsteg från normalfallet - 55 dB(A) ekvivalent bullernivå vid fasad - är motiverat.

En översiktlig dimensionering av bullerskydd längs E4/E20 och Smista allé har gjorts. För att erhålla högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå erfordras både ca 4-6 m höga bullerskydd längs väg E4/E20 och ca 2 m höga bullerskydd längs Smista allé. Med tanke på att det handlar om en ca 1600 m lång sträcka (avser hela Smista Park) med oftast dåliga grundläggningsförhållanden bedöms det inte ekonomiskt rimligt med bullerskärmande åtgärder.

En planbestämmelse anger: *Byggnaderna skall utformas så att minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska få högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå (frifältsvärde) utanför fasad och så att ljudklass B uppnås inomhus med hänsyn till trafikbuller. Ekvivalent ljudnivå vid uteplats och lekplats ska understiga 55 dB(A).*

Där fasader utsätts för buller överstigande riksdagens riktvärden för utomhusbuller, så utformas lägenheterna i första hand på sådant sätt att endast mindre ljudkänsliga delar av bostadshuset (trapphus, kök, badrum, förrådsutrymmen) berörs.

För att på visst sätt kompensera de boende för bullerstörningarna utomhus föreslås att bostäderna utformas så att ljudklass B uppnås inomhus med hänsyn till trafikbuller, dvs det blir en bättre ljudmiljö inomhus än ljudklassen som föreskrivs som minimikrav i byggreglerna. Flexibla lägenhetslösningar kan göra att de boende själv kan välja hur lägenheten används, t ex vad gäller placeringen av sovplatser.

Stockholms stad har i samråd med Länsstyrelsen utarbetat och givit ut en rapport "Trafikbuller och planering" där exempel ges på utformning av bostadsbebyggelse med hänsyn till buller. Utformningen av fasader med hänsyn till buller samt ljudmiljön på gårdarna bör uppmärksammas i projekteringen. I kontrollplanen bör frågan tas upp hur planbestämmelserna angående trafikbuller uppfylls.

Avstegen från riktvärdena för dessa bostäder blir mindre och omfattar färre lägenheter, när den skärmande bebyggelsen har byggts ut enligt planerna. Uteplatser, lekplatser och balkonger för alla lägenheter ska placeras mot den södra sidan som får den bästa ljudmiljön, ekvivalent ljudnivå ska understiga 55 dB(A) och helst vara bättre.

Den nya bebyggelsen i verksamhetsområdena närmast E4/E20 och Smista allé fungerar på sikt som en skärm och skyddar innanförliggande bostäder mot buller. En planbestämmelse anger att sammanhängande fasader ska utföras mot E4/E20 och Smista allé. Huskroppar ska förläggas i huvudsak parallellt med vägarna och byggnader får sammanbyggas i tomtgräns med undantag för där angoringsgator behövs. Ett alternativ till sammanbyggda hus kan vara att en skärmning sker mellan de två byggnaderna.

Även den bostadsbebyggelse som utsätts för högst buller ska utföras med sammanhängande fasader. Syftet med bestämmelsen är att – där byggnader uppförs - få en sammanhängande fasad som skyddar bakomliggande gårdar, och inte en byggnadsutformning som släpper in bullret bakom. Det kan finnas alternativa utformningar där bullerskärmar binder samman byggnader och skyddar uteplatserna bakom, dvs bostadsfasader bör kunna delas upp under förutsättning att ljudkrav uppfylls.

För kontor/verksamheter gäller att fasad och fönsterisolering ska utföras så att ljudnivån inomhus inte överstiger 40 dB(A). Detta innebär särskild bullerdämpande utformning av fasad och fönster i de delar av området där utomhusbullret överstiger 65 dB(A) ska utföras. För undervisningslokaler gäller en högsta tillåten ekvivalent bullernivå inomhus på 30 dB(A). Verksamheter som alstrar störande buller ej får förläggas till området.

I planbestämmelserna regleras också att bullerdämpande åtgärder ska ske i samband med byggande av Smista allé med inriktning att klara riktvärden för trafikbuller enligt prop 1996/97:53 liksom bestämmelse om tillfällig användning som gör att bullerskärmning får ske på kvartersmarken/förgårdsmarken mot Smista allé i östra delen av planområdet. Det har bedömts att en bullervall ska vara tillräcklig för att dämpa bullret från Smista allé för den befintliga bebyggelsen i kv Budkavlen.

Se vidare miljökonsekvensbeskrivningen.

6.6.2 Vibrationer

Risken för kännbara vibrationer från trafiken på E4/E20 bedöms som liten men en planbestämmelse anger: Byggnaderna ska utformas så att vibrationerna inte överstiger 0,3 mm /s för bostäder och kontor. Se svensk standard SS 460 48 61.

6.6.3 Luftföroreningar

Planbestämmelserna anger att tilluftsintagen ska placeras på sida vänd från E4/E20, det håll den största trafiken finns.

Se vidare miljökonsekvensbeskrivningen.

6.7 Riskhänsyn och räddningstjänst

E4/E20 utgör primär transportled för farligt gods. Planavdelningen har gjort en PM *Smista Park och E4/E20, risksituationen*. I detta planområde är det minst 40 m byggnadsfritt avstånd till vägbanekant på E4/E20. Generellt föreslås för verksamhetsområdena mot E4/E20 och Smista allé att byggnader ska utföras så att 75 % av fasadens längd är sammanhängande mot E4/E20 alternativt Smista allé med en minsta byggnadshöjd av 8,0 meter. Vidare anges i en bestämmelse att tilluftsintagen ska vändas från E4/E20. Gestaltungsprogrammet som tillhör planen anger vidare riktlinjer för utformningen som innebär att fasader blir brandtåliga.

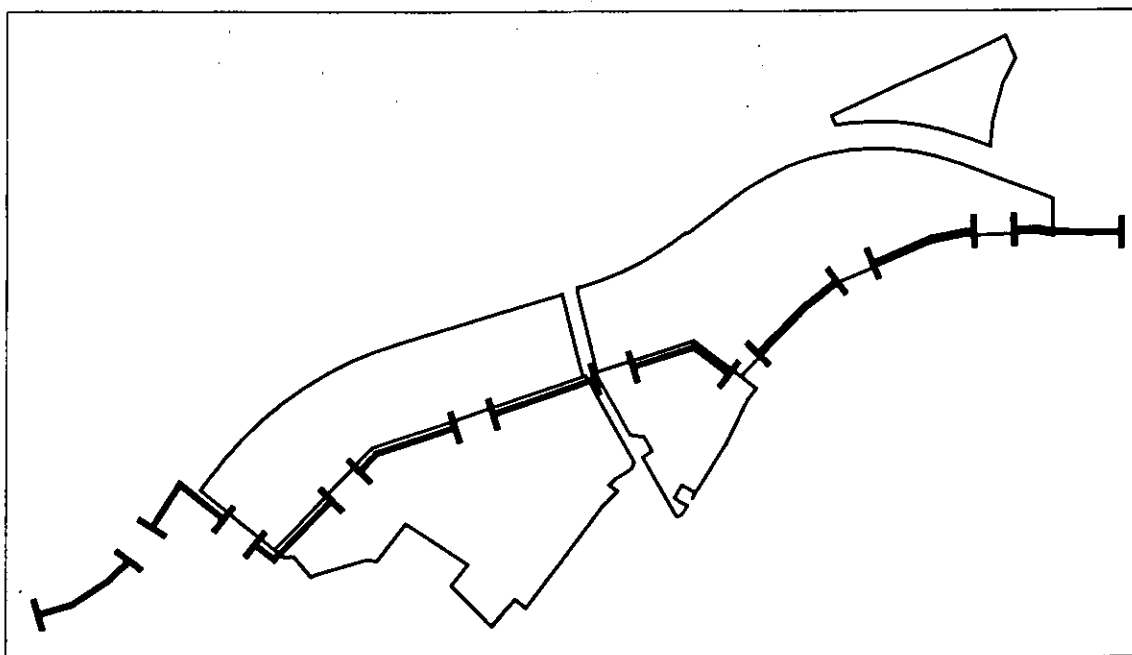
Skyddsrum behövs ej då området ligger helt utanför s.k. riskområde.

Frågor om brandvattenförsörjning, brandvägar, utrymning via maskinstege och trapphus ska lösas vid husprojektering.

6.8 Teknisk försörjning

6.8.1 Vatten, spillvatten och dagvatten

Ett samlat ledningsstråk – 8 m brett, tillgängligt med körbar yta och restriktion för trädplantering - läggs i gränsen mellan verksamhetskvarter och bostadskvarter (och planområdena väster om detta mellan Smista allés körbanor och verksamhetsområdet). Norr om kv Budkavlen förläggs det i –"bakkant" (söder) på verksamhetskvarteret, varefter det förläggs i framkant (norr) på de nya bostadskvarteren. Det följer sedan lokalgatan öster om Smista Park centrum, korsar Smista allé till norra sidan där det förläggs i gc-väg och förgårdsmark.



Ledningar kan även i viss utsträckning förläggas i vägområdet för Smista allé, i första hand under den regionala gc-vägen. Ett läge för en pumpstation anges vid östra lokalgatan och ett u-område går norr om kv Varpen (även x-område).

Lokalt omhändertagande av dagvatten ska ske så långt som möjligt på den egna fastigheten/inom exploateringsområdet. I andra hand ska fördröjning ske innan avledning sker till det allmänna nätet eller till angränsande område där dagvattnet kan omhändertas. Dagvatten från större garage och parkeringsytor ska förses med oljeavskiljare.

På grund av hög grundvattennivå och jordmaterialet är det inte så lätt att infiltrera stora vattenmängder. Vegetationszonen mellan verksamhetskvarteren och bostadskvarteren kan till viss del ta emot dagvatten.

Dräneringsledningar förläggs till Smista allé och dagvattenledningar kommer att förläggas till det samlade ledningsstråket för att ledas öster ut till förbindelsepunkten vid Häradsvägen.

En avloppstunnel korsar områdets östra del i nord-sydlig riktning. Lägsta schaktdjup med hänsyn till denna finns inskriven i detaljplanen.

6.8.2 Värme

Bebyggelsen försörjs med fjärrvärme.

Ny fjärrvärmeledning kan förläggas i det samlade ledningsstråket enligt ovan. Anslutning till befintligt nät sker österut vid kv Myren.

6.8.3 El

Mark för tekniska anläggningar, t ex en transformatorstation, anvisas i anslutning till korsningen Smista allé och Häradsvägen. Transformatorstationer kan i övrigt anläggas på tomtmark eller allmän platsmark för områdets behov. Placering sker efter särskild prövning av byggnadsnämnden i samråd med Vattenfall Sveanät AB och exploitören.

Befintlig transformatorstation i korsningen Slöjdvägen - Verkstadsvägen utnyttjas om kapacitet finns.

6.8.4 Tele

Teleledningar förläggs tillsammans med övriga ledningar i gemensamma ledningsstråk.

6.8.5 Sophantering

Sophantering skall ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Lokalisering av återvinningsstation för området sker i samarbete med SRV återvinning AB. Näråtervinningshus i kvarteren ska lokaliseras så att hämtning underlättas.

6.9 Administrativa frågor

6.9.1 Genomförandebeskrivning

I genomförandebeskrivningen behandlas organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska frågor.

6.9.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

7. Avvägning enligt miljöbalken

7.1 Hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 kap.

7.2 Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid och bly.

Miljökonsekvensbeskrivningens avsnitt 3.6 beskriver nuläge och efter en utbyggnad år 2007. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med förslaget ändamål.

Denna detaljplan, Smista Park Öster, ersätter detaljplanerna Smista Park Centrum, östra delen, och den tidigare planen Smista Park Öster samt delar av planerna för Smista Park Centrum, västra delen och kv Myren III.

Gällande detaljplaner visar Smista allé med angränsande kvarter huvudsakligen med verksamheter. Inget av detta är utfört. Området består av björk- och blandskog med inom ett område med mycket dåliga grundförhållanden.

Syftet med denna detaljplan är att möjliggöra en utbyggnad av Smista allé samt att möjliggöra en utbyggnad av bostäder med en bruttoarea på 20 000 m², kontor och andra icke störande verksamheter med en bruttoarea på knappt 77 000 m².

3. PLANDATA

3.1 Lägesbestämning

Planområdet är beläget i nordöstra delen av Segeltorp. Se karta sidan 1. Avgränsningen i norr utgörs av väg E4/E20, i öster av verksamhetsområdet i kv Myren 1, i söder av villabebyggelse i kvarteren Budkavlen, Vävstolen, Varpen, Spinnrocken och Skölden samt i väster av outbyggda kvarter enligt planen Smista park Centrum, västra delen.

3.2 Areal

Planområdet är ca 15 hektar.

3.3 Markägoförhållanden

I planen ingår – helt eller delvis - fastigheterna Smista 3:1, 3:20-23, Varpen 2-5 samt Hjälmen 8-14, vilka ägs av Smista Park AB. Vidare ingår fastigheterna Jakobslund 2:1, Smista 3:3 och 3:26, vilka ägs av Huddinge kommun. Två fastigheter i enskild ägo ingår, Varpen 1 och 6.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Regionplan 91

Smista park ligger inom ett område som Regionplan 91 anger som regionalt utbyggnadsområde. Vidare anges längs E4/E20 ett spårreservat för eventuell utbyggnad.

4.2 Översiktsplan

För området gäller Översiktsplan 90 för Huddinge kommun (ÖP 90) antagen av kommunfullmäktige 1990-12-17. ÖP 90 anger i aktuell del arbetsområde, högre markutnyttjande, längs E4/E20 och en ny huvudväg, Smista allé. Vidare anges ett spårreservat längs E4/E20 med anknötning till tunnelbanan i Skärholmen och Fruängen. I kv Varpen med angränsande område anges ett reservat för en skola.

Förslag till Översiktsplan 97, samråd våren 1998, redovisade markanvändningen enligt gällande detaljplaner samt ett skolreservat i kv Varpen.

4.3 Fördjupad översiktsplan

En fördjupad översiktsplan för del av Segeltorp, Smista - Juringe antogs i mars 1990. Planen anger för det aktuella planområdet tillkommande verksamhetsytor.

Den nya huvudgatan Smista allé löper genom området. En lokalgata ansluter till kvarteret Varpen och Hövdingevägen. En förbindelse mellan lokalgatan och Slöjdvägen med möjlighet till avstängning finns illustrerad.

Det anges att planeringen av Segeltorp bör innehålla beredskap för kollektiva tvärförbindelser i ett stråk Fruängen – Segeltorp – Skärholmen - Kungens Kurva.

Gällande detaljplaner för Smista Park och Smista allé har upprättats i enlighet med den fördjupade översiktsplanen.

4.4 Gällande detaljplaner

Följande detaljplaner berörs av planförslaget (alternativ aktbeteckning/officiell aktbeteckning/beslutsdatum):

1-A/8/281-102 med bestämmelseändring 1-A-4/40/480526, 1-C/253/270902 med bestämmelseändring 1-C-0/7985/340915, 1-B-73/9649/740913, 1-C-31/12055/920525, 1-C-33/12351/930927, 1-C-34/12029/920615, 1-C-35/12299/940613.

Genomförandetiden har gått ut för 1-A med 1-A-4, 1-C med 1-C-0, 1-B-73 varför planerna får ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas.

Genomförandetiden har inte gått ut för övriga planer. Före genomförandetidens utgång får mot berörda fastighetsägares bestridande detaljplanen ändras eller upphävas endast om det är nödvändigt på grund av nya förhållanden av stor allmän vikt, vilka inte kunnat förutses vid planläggningen (PBL 5 kap 11 §). Om en detaljplan ändras eller upphävs före genomförandetidens utgång, har ägaren till en fastighet rätt till ersättning av kommunen för den skada de lider (PBL 14 kap 5 §).

4.4 Gestaltning

Ett dokument, *Gestaltningssprogram* har tagits fram i samband med att detaljplanerna omarbetats, där inriktning beträffande området och bebyggelsens utformning på kvartersmark anges. Se bilaga. Dokumentet utgör en avsiktsförklaring i den formella detaljplanen som kopplas till denna genom en planbestämmelse.

Det behandlar följande punkter:

Angöring till tomter, belysning, bullerskydd, byggnaders placering på tomt, byggnadshöjder, entréer – lastintag, fasadutformning, markplanering, parkering, skyltning, uppställningsytor och vegetation på tomtmark.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR

5.1 Natur

5.1.1 Mark och vegetation

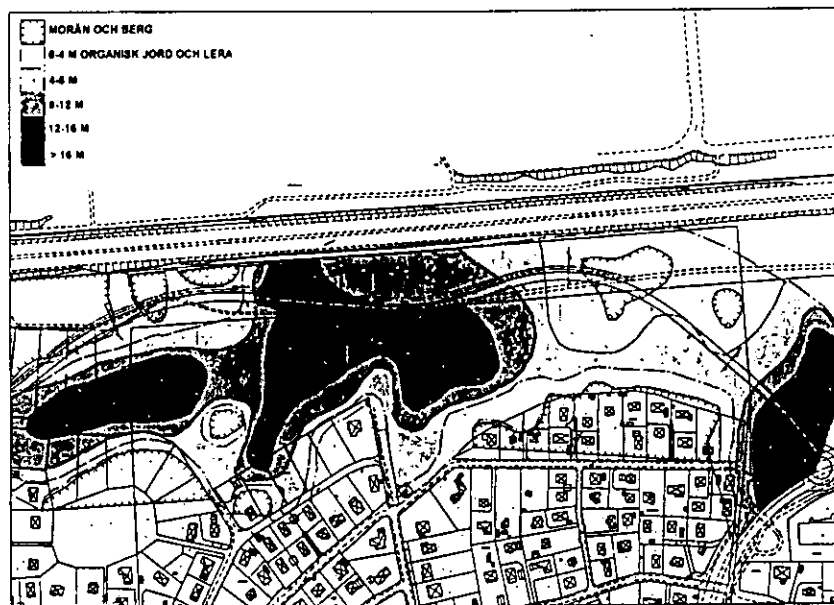
En hållmarksplatå, "Smistaberget", har en tät tallskog. Området består i huvudsak av plan myrmark bevuxen med björkskog. Det finns några fastmarkspartier oftast mot E4/E20 som höjer sig någon meter över omgivningen och som är bevuxna med tät blandskog med inslag av ek.

5.1.2 Geotekniska förhållanden

I samband med den fördjupade översiktsplanen har en översiktlig geoteknisk utredning gjorts 1987 och J & W Anläggning har senare gjort kompletterande undersökningar samt bedömningar av jordförstärkningsåtgärder och grundläggningsmetoder för den då aktuella bebyggelsen.

Området är låglänt och har dåliga avrinningsförhållanden. Grundvattennivån ligger i eller strax under markytan. I ytan finns ett 1-4 m tjockt jordlager av torv, dy och gyttja. Därunder finns sediment av mycket lös lera. Den totala mäktigheten av jord och lera överstiger på vissa ställen 16 meter.

Fastmarkspartierna består av morän och berg.



5.1.3 Fornlämningar och byggnadsminnen

Inom planområdet finns inte några kända fornlämningar, ej heller några byggnadsminnen.

5.2 Bebyggelseområden

Ingen bebyggelse finns inom planområdet utöver två småhus i kv Varpn.

5.3 Gator och trafik

5.3.1 Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.

Inga gator finns inom området. En regional gång-/cykelväg går längs E4/E20.

5.3.2 Kollektivtrafik

Vid Häradsvägen och vid gamla Södertäljevägen finns hållplatser för busslinjer till tunnelbana i Fruängen, Bredäng, Skärholmen samt pendeltågsstationerna i Huddinge, Stuvsta och Älvsjö. Nattbusslinje finns längs Gamla Södertäljevägen till Fruängen och Huddinge station.

5.4 Störningar

Trafiken på E4/E20 alstrar buller och luftföroreningar, vilket påverkar planområdet. Se vidare miljökonsekvensbeskrivningen.

5.5 Teknisk försörjning

5.5.1 Vatten, spillvatten och dagvatten

Närmaste avsättning för vatten finns vid Häradsvägen - Slöjdvägen. Avsättning för spillvatten finns i samma punkt samt vid Fornminnesvägen.

Dagvatten leds idag i ett öppet dike österut över planområdet mot Ernst Nilssons befintliga anläggning i kv Myren, där det ansluts till en dagvattentunnel. En avsättning finns dessutom vid Häradsvägen - Slöjdvägen.

En spillvattentunnel passerar planområdets östra del.

5.5.2 Värme

Närmaste anslutning till fjärrvärmenätet är vid kv Myren 1 vid postterminalen.

5.5.3 El

En transformatorstation ligger i korsningen Verkstadsvägen - Slöjdvägen. Ett område för en transformatorstation har planerats söder om kv Myren.

5.5.4 Tele

Televerkets mellanortskabel längs E4/E20 norr om planområdet har tagits ur drift. Några övriga teleledningar finns ej i planområdet.

6. PLANFÖRSLAGET

6.1 Planens huvuddrag

Övervägande delen av planområdet avses för nya arbetsplatser (kontor och andra icke störande verksamheter) samt service för områdets behov. Den kommer att exponera sig mycket tydligt mot E4/E20. Det representativa läget medför höga krav på den arkitektoniska utformningen. Bebyggelsen har dock i jämförelse med gällande detaljplaner dragits tillbaka från E4/E20, då Smista allé får en sträckning närmare E4/E20 i den östra delen av Smista Park.

Ett par kvarter i anslutning till befintlig bostadsbebyggelse avses användas för bostadsändamål.

6.2 Natur

6.2.1 Mark och vegetation

Ett naturområde väster om Hövdingevägen, "Smistaberget" sparas som allmän plats, naturmark. Befintlig vegetation inom kvartersmarken kan sparas i begränsad omfattning. Befintliga ekbestånd sparas där så är möjligt.

Mot E4/E20 kan utföras kompletterande planteringar med buskar och träd.

Smala stråk av naturmark sparas alternativt sker plantering mellan verksamhetsområden och bostadsområden.

6.2.2 Geotekniska förhållanden

Grundläggning av byggnader sker sannolikt huvudsakligen med pålar till fast botten. För gator och parkeringar kan enklare grundläggning vara möjlig.

Då grundvattennivån ligger i eller strax under markytan behöver viss dränering ske. Ingrepp som förändrar grundvattennivån i större grad permanent bör undvikas. Tillstånd för markavvattning prövas enligt miljöbalken av Länsstyrelsen

6.3 Bebyggelseområden

6.3.1 Arbetsplatser

Planförslaget medger en utbyggnad av *integrerbar verksamhet (kontor, företagshotell och inslag av handel och annan lokal service för företagsparken och bostadsområdena, hantverk och icke störande småindustri, forskning och utbildning). Verksamheten får ej ske utomhus eller vara störande för omgivningen.* Kärnan i bestämmelsen är att verksamheterna ska vara av sådan art att inte något skyddsavstånd behövs till bostadsbebyggelsen, befintlig och ny. Se *Bättre plats för arbete* (Boverkets allmänna råd 1995:5, s 91, 95). Inom parentes anges några exempel. En störning kan antingen bero på verksamheten eller att transporter till verksamheten blir alltför omfattande. En lagerverksamhet som inte har många och/eller tunga transporter inryms inom bestämmelsen, medan partihandel/grossistverksamhet/speditionsverksamhet knappast ryms.

Bebyggelsen kan uppföras i 3-6 våningar med en bruttoarea ovan mark om ca 77 000 m² (exklusive garage/parkeringsdäck. Teknik- och hissmaskinrum medräknas ej om dessa förläggs i takvåning). Detta motsvarar vid maximal utbyggnad 1000 - 2000 arbetsplatser beroende på hur ytkrävande arbetsplatserna är.

Högsta byggnadshöjd är i större delen av verksamhetsområdet 23 meter. Högst 5 % av bruttoarean får uppföras ytterligare 4 m. Därutöver får hissmaskinrum, skorstenar, antenner o dylikt uppföras. Exploateringsgraden (högsta exploateringsgrad i bruttoarea per fastighetsarea) för olika kvarter varierar från 0,8 till 1,7 med den lägsta exploateringsgraden mot angränsande villabebyggelse.

Även den lägsta byggnadshöjden regleras mot E4/E20 och mot Smista allé. Med hänsyn till att bullerskärning för bakomliggande bostadsbebyggelse avses ske av bebyggelsen i verksamhetsområdet anges här som lägsta byggnadshöjd 8 m (2 kontorsvåningar). Byggnader mot Smista allé eller E4/E20 ska vidare av samma skäl utföras med sammanhängande fasad, 75% av fastighetens längd bebyggas. Även av stadsbildsskäl är det önskvärt med en bebyggelse som är sammanhållen och där höjderna mellan angränsande byggnader inte skiljer sig i alltför hög grad.

Planbestämmelsens syfte är att bebyggelsen koncentreras i "framkant" vid Smista allé och att "gårdsbebyggelsen" mot bostadsbebyggelsen blir lägre. Funktionella och estetiska skäl kan utgöra motiv för avvikelser, t ex i en verksamhet med kontor och lager kan man vilja ha ett högre kontorshus med en utbyggnadsreserv mot Smista allé och en lägre lagerdel på gården bakom. Om bebyggelsen inte uppförs i angiven omfattning mot förgårdsmarken kan ett mur-/skärmparti fylla syftena att skärma buller, skymma parkeringsytor, lastintag m m samt hålla ihop bebyggelsen mot Smista allé. En sådan skärmning behöver inte ske för ej ianspråktaga delar av en fastighet där vegetationen behålls tills vidare.

Byggnader får i lägen mot E4/E20 och mot Smista allé sammanbyggas i tomtgräns. Om fastigheterna inte sammanbyggs kan i stället en skärm/mur byggas för att skärma buller för bakomliggande fastigheter.

Planen har bestämmelser som reglerar högsta nivåer på buller från trafik inomhus och vibrationsnivåer.

Bebyggelse och tomter i anslutning till angränsande bostadsbebyggelse ska utformas med särskild hänsyn. Planen anger en lägre högsta byggnadshöjd, 12,5 m, för det område som gränsar mot befintlig villabebyggelse i kv Budkavlen. Mot de nya bostadskvarteren ska inte höga byggnader kunna placeras alltför nära tomtgränsen. En bestämmelse anger att byggnads långsida ska placeras minst en byggnadshöjd från fastighetsgräns mot bostadsbebyggelse.

I övergångszonen mellan verksamhetskvarteren och bostadsområdena finns bebyggelsefria ytor på grund av ett ledningsstråk och en vegetationszon av bevarandevärd vegetation eller plantering.

En bestämmelse om tillfällig användning gör att bullerskärmning får ske på kvartersmarken/förgårdsmarken mot Smista allé i östra delen av planområdet.

6.3.2 Bostäder

Bostadsbebyggelse planeras i kvarteren närmast befintlig villabebyggelse. Sammanlagt anges byggrätt för 20 000 m². Detta motsvarar 200-230 lägenheter. Bebyggelsen får huvudsakligen uppföras till 2 våningar med vindsvåning i områden alldeles i anslutning till befintlig villabebyggelse. I de delar av kvarteren som ligger längre från – och närmare Smista allé - får bebyggelsen uppgå till 4 våningar med vindsvåning och är huvudsakligen minst 3 våningar. En bestämmelse anger att sammanhängande fasader ska utföras mot E4/E20 och Smista allé.

Med "vindsvåning" menas i denna plan att högst 75 % av planet får utgöra bruksarea. För att nockhöjden inte ska bli alltför hög ska höjden från bjälklaget till nock inte vara högre än 5,0 m. Hissmaskinrum ska kunna uppföras så att hiss även betjänar vindsvåning. Takkupor får anordnas upp till 50% av fasadens längd vid ett utförande med sadeltak. Alternativt ska vindvåningen vara tydligt indragen. I lägen med en ekvivalent ljudnivå högre än 55 dBA förutsätts att samtliga boningsrum i en vindsvåning får minst ett fönster vid den bullerskyddade fasaden. Detta hindrar inte att fönster/ljusinsläpp kan anordnas mot bullerstörd sida.

I kvarteret Varpen anges friliggande bostadsbebyggelse på två bebyggda tomter och i övrigt bostadsbebyggelse i två våningar med vindsvåning av hänsyn till omgivande villabebyggelse.

Öster om kv Budkavlen utökas kvarteret med ytterligare mark som kan rymma två villatomter.

Planen har bestämmelser som reglerar högsta nivåer på buller från trafik och vibrationsnivåer.

6.3.3 Service

Idag finns det dagligvaruförsörjning både i Kungens kurva och i Segeltorps centrum på cirka 1 km avstånd. Det finns möjligheter i planerna till etablering av närservice. Genom gångstråket mot Sätra kommer även Sätra centrum att vara ett alternativ. Större varuutbud finns både i Kungens kurva och i Skärholmens centrum, omkring 1 km fågelvägen från Smista Park väster och ca 2 km från Smista Park öster. En tomt för skola/förskola planeras i detaljplanen för Smista Park centrum.

Offentlig service finns också i närheten. Närmaste förskola och en liten skolenhet ligger i det närbelägna flerbostadshusområdet på höjden norr om Smista Park centrum. En större skola ligger i Segeltorps centrum och en skola planläggs i området söder om Gamla Södertäljevägen vid Juringe gård.

Fullt utbyggt kommer dock planområdet att alstra ett behov av viss kommersiell handel/närservice för de anställda. Denna förläggs i första hand till området vid korsningen av gångbron till Sätra och Smista allé, som regleras i detaljplanen för Smista Park centrum. I detta planområde är lägen i anslutning till lokalgatorna lämpligast eftersom kantstensparkering och angöring med bil ej avses ske på Smista allé.

Någon offentlig service planeras inte i nuläget inom detaljplaneområdet, dock bör det finnas möjligheter att inrymma lokaler för förskola i bostadsbebyggelsen. Detaljplanen anger i bestämmelsen för en del av bostadskvarteret norr om kv Varpen att förskola inryms som ett bostadskomplement.

6.3.4 Tillgänglighet

Marken inom planområdet är huvudsakligen plant. Förutsättningarna för god tillgänglighet för personer med funktionshinder är därmed mycket goda inom planområdet. Lutningarna på gångvägar inom och mellan kvarter blir goda.

6.4 Friyta

Planen anger allmän plats, naturmark kring höjden i anslutning till kv Skölden och Hjälmen. I anslutning till detta område anges plats för en mindre bollplan ca 25 x 40 m. Zonen mot E4/E20 utgör också naturmark. Ett smalt naturstråk går mellan kv Budkavlen och verksamhetsområdet.

Bostadskvarterens viktigaste friyta är södervända gårdar, som kan skyddas mot buller, och som ger goda förutsättningar för mycket sol på gården, på balkonger och uteplatser. Det är angeläget att behandling och utformning av mark och gångvägar m m sker med hög kvalitet samt att kvarteren får en riklig vegetation av bevarade träd eller återplanteringar.

6.5 Gator och trafik

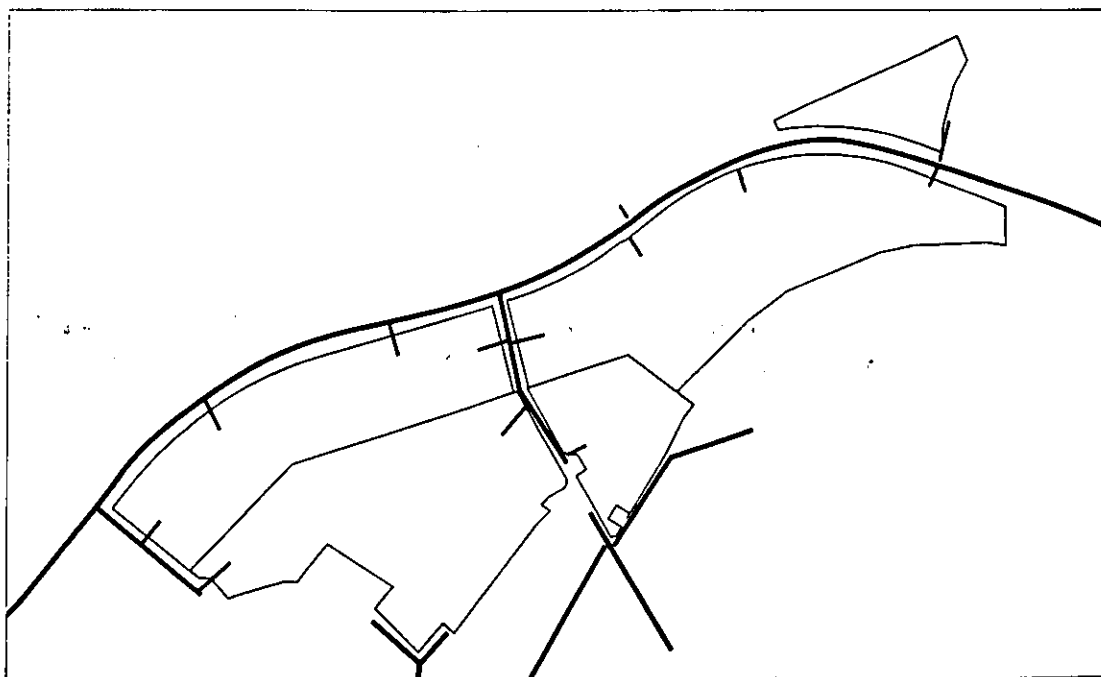
6.5.1 Gatunät

I den fördjupade översiktsplanen redovisas en ny huvudgata längs med E4/E20, Smista allé, mellan Smistavägen och Häradsvägen. Dess uppgift är dels att trafikförsörja den nya bebyggelsen i Smista, dels överta den genomfartstrafik som idag använder Gamla Södertäljevägen.

Huvudgatan ska i utförande upplevas som en stadsgata och ges karaktär som motsvarar och befrämjar körning i den dimensionerande hastigheten 50 km/h. Sträckningen har setts över för att skapa möjligheter till större flexibilitet och bättre utformning av kvartersmarken. Genom en mjuk linjeföring ges variation och möjligheter till intressanta perspektiv. Detaljplanen har anpassats till en förprojektering av vägen. Smista allé ska utföras med trädplantering i två rader. Olämplig växtlighet ur allergisynpunkt bör inte planteras. Bullerdämpande åtgärder ska ske i samband med byggande av Smista allé med inriktning att klara riktvärden för trafikbuller enligt prop 1996/97:53.

På norra sidan anläggs en regional gc-väg invid Smista allé. I östra delen av området anknyts gc-stråket till gc-stråk längs Häradsvägen. På södra sidan om Smista allé ges plats inom vägområdet för en gångbana (2 m).

Verksamhets- och bostadskvarter inom planområdet avses huvudsakligen trafikförsörjas från Smista allé. Inga lokalgator som utgår från Smista allé avses ha förbindelse för biltrafik till befintliga kvarter för villabebyggelse söder om planområdet.



En lokalgata anges från Smista allé i riktning mot Verkstadsvägen för angöring till verksamhetskvarteren och den innanför liggande bostadsbebyggelsen norr om kv Varpen. Lokalgatan avslutas med en vändplan. Lokalgatan omfattar en del av nuvarande Verkstadsvägen.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

1.1 Tidplan

Programsamråd har skett i mars - april 1999. Samråd kring detaljplanen har skett under september - oktober och utställning under mars - april 2000. Antagande bedöms ske av kommunfullmäktige i juni (alternativt augusti) 2000.

1.2 Etappindelning

Smista allé och den regionala gc-vägen byggs ut etappvis under 1999 -2001. En första etapp är färdig mellan Gamla Södertäljevägen och Värnvägen. Från Värnvägen till ett läge i höjd med Fornminnesvägen byggs Smista allé i sträckning enligt gällande plan under hösten 1999 - våren 2000. Delen Fornminnesvägen till Häradsvägen preliminärt under hösten 2000 - våren 2001.

Verksamhets- och bostadsområden byggs ut när marknadsförutsättningar finns. Lokalgator och lokala gångvägar/trottoarer byggs i samband med att kvartersmarken bebyggs.

Bostäder ska enligt exploateringsavtalet ej ha tidigare inflyttning än 2003.

1.3 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det att planen vunnit laga kraft.

1.4 Huvudmannaskap

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser.

Allmänna vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar inom området byggs ut av Stockholm Vatten AB och fjärrvärme av Södertörns Fjärrvärme AB i den takt kvarteren bebyggs. El byggs ut av Vattenfall Sveanät AB.

Smista Park AB ansvarar för genomförande av detaljplan inom kvartersmark.

1.5 Genomförandeavtal

I samband med antagande av gällande detaljplaner har exploateringsavtal träffats och i samband med ny planering ett tilläggsavtal. Avtal angående genomförandet kommer att upprättas mellan Smista Park AB och Huddinge kommun för att godkännas av kommunfullmäktige parallellt med antagandet av denna detaljplan. Tidigare avtal ersätts därmed.

2. FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

2.1 Fastighetsbildning

Planen avses ge flexibla möjligheter att dela verksamhetskvarteren i flera fastigheter. För ett fåtal villatomter anges en minsta tomtstorlek.

2.2 Fastighetsplan

Särskild fastighetsplan erfordras ej.

2.3 Ledningsrätt

Genom ledningsrätt säkerställs rätt för berörda bolag att anlägga och underhålla ledningar för vatten och avlopp, fjärrvärme och el.

2.4 Gemensamhetsanläggning

Tillfarter till verksamhetsområden samlas till gemensamma angöringsgator så att utfarterna till Smista allé minimeras. I övrigt gäller utfartsförbud. Gemensamhetsanläggningar för dessa tillfarter ska kunna bildas.

Tillfart till kvarteret norr om Smista allé samt kv Myren avses ske över gemensamhetsanläggning, som givits planstöd i detaljplanen för kv Myren III. I dessa fall kan gemensamhetsanläggningar för parkering och övriga tekniska anläggningar inrättas enligt anläggningslagen.

2.5 Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning, upplåtelse av ledningsrätt samt inrättande av gemensamhetsanläggning lämnas till lantmäterimyndigheten i Huddinge.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

3.1 Avtal

Ekonomiska åtaganden mellan Smista Park AB och kommunen kommer att regleras i exploateringsavtal.

3.2 Gatukostnader

Gatukostnadsutredning kommer ej att upprättas. Smista allé anläggs av kommunen. Smista Park AB ska enligt avtal lämna bidrag med 75% av kostnaden för huvudgatan i direkt anslutning till slutbesiktning av respektive etapp. I övrigt anlägger och bekostar Smista Park AB all allmän gatu- och allmänplatsmark med tillhörande gång och cykelvägar och överlåter utan ersättning marken till kommunen.

Exploatören står för kostnader för utbyggnad av lokalgator.

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

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet.

3.4 Planavgift

Då Smista Park AB ska bekosta detaljplanen ska den planavgift som uttas i samband med bygganmälan reduceras med 50%.

3.5 Kostnader för miljöskyddsåtgärder

De bullerskyddsåtgärder som krävs i samband med utbyggnaden av Smista allé ingår i kostnader enligt 3.2.

4. TEKNISKA FRÅGOR

4.1 Tekniska utredningar

Kompletterande geotekniska undersökningar och utredningar ska göras före utbyggnad.

4.2 Smista allé

För gatans läge har en förprojektering utförts av gatukontoret för dess sträckning mellan Värnvägen och Häradsvägen. Detaljplanen följer denna.

4.3 Tekniska anläggningar i övrigt

För övriga tekniska anläggningar, se planbeskrivningen. Lägen för tekniska anläggningar såsom vatten och avlopp, el, tele, fjärrvärme m m bestäms vid detaljprojekteringen i samråd mellan kommunen, ledningsdragande bolag, och exploitören.

5. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar och konsulter för Smista Park AB – Newsec Fastighetsprojekt och Reflex Arkitekter AB.

Projektledare för detaljplanen är Kurt Lundvall. Övriga deltagare i projektgruppen är Christer Hallberg och Sara Lörelius näringsliv- och exploateringskontoret, Lennart Lindgren gatukontoret, Ulf Alshammar Segeltorps kommundelsförvaltning, Lena Fyrvald miljökontoret. Ann-Margreth Haglund svarar för kartritningen.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

1. Sammanfattning

I den nu påbörjade planläggningen av Smista Park prövas att ge samma storleksordning på byggrätterna men med ett större inslag av bostäder. Tillskottet av bostäder kommer inom Smista Park öster. Det sker också en omfördelning av byggrätterna, vilket gör att Smista park öster får större omfattning av byggrätt för verksamheter. Totalt sett bör inte miljöpåverkan, där trafik och uppvärmning sannolikt svarar för den största påverkan, vara av annan omfattning än av gällande planer.

Bostadsbebyggelsen förläggs i en zon mellan verksamhetsområde och den befintliga villabebyggelsen med en anpassning i höjderna, vilket ger en "mjukare övergång" och ur stadsbyggnadssynpunkt intressantare blandning och kanske en större acceptans i berörda villakvarter. I stället för parkeringsytor och liknande i ett verksamhetsområde får man södervända bostadsgårdar.

Bostadsbebyggelsen föreslås i ett område med höga bullernivåer, upp mot 65 dB(A):

- Samtliga genomgående lägenheter med 65 dB(A) eller högre på den bullriga sidan har en sida med högst 50 dB(A).
- Genomgående lägenheter med lägre än 65 dB(A) på den bullriga sidan har en sida med högst 55 dB(A). Ju högre nivå på den bullriga sidan desto lägre på den tysta sidan.
- Flerbostadsvillorna kan utformas så att alla lägenheter får rum med högst motsvarande ca 50 dB(A) utanför fönster.

På längre sikt kommer den nya bebyggelsen i verksamhetsområdena att fungera som en skärm mot buller från E4/E20. Med bulleravskärmande bebyggelse får ca 25 % en sida med över 55 dB(A), varav ca 20 % 55-60 dB(A) och mindre än 5 % 60-65 dB(A).

Planerna bedöms komma till ett snabbare genomförande och det har i sig en indirekta, positiva miljöeffekter förutom en ekonomisk nytta för samhället och markägaren. Tillkommande bebyggelse, både arbetsplatser och bostäder kommer att fungera som bullerskydd för den idag bullerutsatta bebyggelsen nära E4/E20 i Segeltorp. Vidare kommer utbyggnaden av Smista allé - för vilket bostadsbebyggelsen utgör en viktig betydelse för finansieringen - att innebära att bullerstörda fastigheter längs Gamla Södertäljevägen kan få en förbättrad miljö genom avlastning av genomfartstrafiken. Antalet befintliga bostadshus med ekvivalenta ljudnivåer över 55 dB(A) minskar med ca 150.

Gällande planer gör att den större delen av befintlig vegetation kommer att tas bort i samband med exploateringen av kvartersmarken. Det lilla vegetationsområde som därutöver föreslås som kvartersmark är marginellt och mindre än den kvartersmark som föreslås som naturmark.

2. Agenda 21 - frågor

Enligt Huddinge kommuns lokala agenda 21 ska det alltid ske en prövning mot de fyra systemvillkoren när planering sker:

Södertörns brandförsvärsförbunds PM M-02-98 angående krav på framkomligheten för räddningstjänstens fordon för insats eller utrymning och brandvattenförsörjningen ska beaktas vid projekteringen.

3.17. Landskapsbild/stadsbild

Landskapsbilden utgörs av en tät vegetationsridå mellan E4/E20 och den bakomliggande, befintliga villabebyggelsen, som kommer att ersättas av en tät stadsmässig bebyggelse i 2-6 våningar.

Jämfört med gällande detaljplaner kommer en del av de tidigare verksamhetsområdena att planläggas för bostadsbebyggelse med åtföljande variation i stadsbilden.

Bostadsbebyggelsen förläggs i en zon mellan verksamhetsområde och den befintliga villabebyggelsen med en anpassning i höjderna, vilket ger en "mjukare övergång" och ur stadsbyggnadssynpunkt intressantare blandning och kanske en större acceptans i berörda villakvarter. I stället för parkeringsytor och liknande i ett verksamhetsområde får man södervända bostadsgårdar.

3.18. Kulturhistoriska miljöer

Enligt kulturmiljöinventering 1986 omnämns inget av värde inom planområdet.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Planavdelningen


Kurt Lundvall

Ta inte ur jordskorpan i för hög takt. Villkoret om att använda förnyelsebara råvaror kan uppfyllas genom att välja rätt byggmaterial och en energiförsörjning (fjärrvärme) som kan använda biobränsle och sol, vind och vatten.

Använd ej onaturliga ämnen. Villkoret om stopp för onaturliga ämnen kan beaktas vid alla materialval samt vid skötsel av grönytor.

Var rädd om naturen. Villkoret om att inte tränga undan naturen kan uppfyllas genom att begränsa ianspråktagen mark samt ta hänsyn till befintlig vegetation eller återplantera. Området har ingen produktiv jordbruksmark eller nämndvärd skogsmark som trängs undan. Exploateringsgraden blir hög, vilket innebär att relativt liten yta används för att få en så stor bebyggelsemängd, som i sin tur sparar naturmark på andra håll.

Rättvis och effektiv användning av jordens resurser. Rättvisevillkoret kan uppfyllas med flerbostadshus där många får möjlighet att få bo centralt; olika lägenhetsstorlekar öppnar för olika typer av hushåll. Arbetsplatser behövs för att få en bättre balans mellan förvärvsarbetande och arbetsplatser i regiondelen. Effektivitetsvillkoret uppfylls främst genom att den nya bebyggelsen nyttjar befintlig regional och lokal infrastruktur - gator, gång- och cykelvägar och ledningsdragningar - samt får ett gott service- och kollektivtrafikläge. Området får också ett högt och därmed ett effektivt markutnyttjande.

3 Miljökonsekvensbeskrivning

Beskrivning sker i det följande enligt de punkter som tas upp i Metod för miljökonsekvensbeskrivningar i Huddinge kommun.

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 den i detaljplanen föreslagna bebyggelsen inte genomförs. Nollalternativet utgår i detta fall från de detaljplaner som gäller för området, se planbeskrivningen. I den nu påbörjade planläggningen av Smista Park prövas att ge samma storleksordning på byggrätterna men med ett större inslag av bostäder. Tillskottet av bostäder kommer inom Smista Park öster, till del på mark som i gällande plan anges som verksamhetsområde, till del på mark som i en äldre byggnadsplan avsågs för friliggande bostadshus. Det sker också en omfördelning av byggrätterna, vilket gör att Smista Park öster får en högre exploateringsgrad för verksamheterna och kommande planer en lägre.

3.1. Geologiska förhållanden/markradon

Området består i huvudsak av plan myrmark. I ytan finns ett 1-4 m tjockt jordlager av torv, dy och gyttja. Därunder finns sediment av mycket lös lera. Den totala mäktigheten av jord och lera överstiger på vissa ställen 16 meter.

Mot E4/E20 finns delvis partier med fast mark. Fastmarkspartierna består av morän och berg.

På grund av de dåliga grundförhållandena krävs omfattande åtgärder för att göra området byggbart. Grundläggning av byggnader sker huvudsakligen med pålar till fast botten. För gator och parkering kan enklare grundläggning vara möjlig.

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

3.2. Hydrologiska förhållanden

Området är låglänt och har dåliga avrinningsförhållanden. Grundvattennivån ligger i eller strax under markytan. Till följd därav är större delen av området myrmark.

Då grundvattennivån ligger i eller strax under markytan behöver viss dränering ske. Ingrepp som förändrar grundvattennivån i större grad permanent bör undvikas. Ingrepp som förändrar grundvattennivån, markavvattning, ska prövas och godkännas av Länsstyrelsen.

Förändringar i hydrologin påverkar den vegetation som kan behållas inom kvartersmark, men inte de delar som läggs som större naturområden i planen.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.3. Allmän naturvård, naturmiljö

Huddinges grönstruktur anger ett område vid Hövdingevägen. "En hällmarksplatå med tät tallskog /"Smistaberget"/. En dikad sumpskog som utgör blandskog med inslag av lönn, ek och hassel. Mycket björk. Buskskikt finns av hägg, skogstry, hassel, brakved hallon, måbär, en. Öppna diken. Ett par stycken välanvända stigar i området. *Biologisk mångfald och rekreation*. Fuktlövskogen är mycket lämplig att för att gynna mindre hackspett genom att skapa högstubbar." De planlagda delarna av området finns ej beskrivna i Huddinges grönstruktur (inventerades inte i detta sammanhang).

Området i övrigt är i huvudsak bevuxet med björk- och tallskog. Fastmarkspartierna är dock bevuxna med tät blandskog med inslag av ek.

Ett naturområde, "Smistaberget" väster om Hövdingevägen, sparas som allmän plats, naturmark. Befintlig vegetation inom kvartersmarken kan sparas i begränsad omfattning. Befintliga ekbestånd sparas där så är möjligt.

Mot E4/E20 kan utföras kompletterande planteringar med buskar och träd. Längs Smista allé ska alléträd planteras. Olämplig växtlighet ur allergisynpunkt bör inte planteras.

Smala stråk, 10-15 m av naturmark sparas alternativt planteringar anges mellan verksamhetsområden och bostadsområden. Planteringen kommer att utgöra ett visuellt skydd för den närbelägna bostadsbebyggelsen.

Förändringar jämfört med tidigare planer framgår av nedanstående figur.



Gällande planer gör att den större delen av befintlig vegetation kommer att tas bort i samband med exploateringen av kvartersmarken. Det lilla vegetationsområde som därutöver föreslås som kvartersmark är marginellt och mindre än den kvartersmark som föreslås som naturmark.

3.4. Rekreation

På grund av bullerstörningar, hydrologiska förhållanden och den täta vegetationen är stora delar av området ointressant som rekreationsområde. Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.5. Lokalklimat och ljusförhållanden

Stora delar av området utgör idag en liten fuktsänka med fuktigare klimat än den högre liggande bebyggelsen i söder. Lokalklimatet förbättras efter bebyggelseförändringarna. Byggnaderna bör placeras och utformas så att ett bra mikroklimat erhålls på gårdar.

3.6. Luft, lukt

Spridningsberäkningar av kväveoxid över planerad bebyggelse inom Smista park har gjorts av Stockholms Luft och Bulleranalys, juni 1999 (Rapport 99:10).

I en pågående kartläggning av kvävedioxidhalterna över Stockholms och Uppsala län har normvärdet för dygn funnits vara dimensionerande, d v s svårast att klara. Kvävedioxidhalterna nedan anges därför som dygnsvärden och jämförelse sker med förslag till nya miljökvalitetsnormer som väntas träda ikraft vid årsskiftet 1999/2000. Då införs begreppet utvärderingströskel, som anger krav på hur utvärderingen ska ske (desto högre, ju närmare föroreningarna ligger den nivå som inte får överskridas).

Dimensionerande normvärde som inte får överskridas mer än 7 dygn per år är $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Den övre utvärderingströskeln föreslås motsvara 80% av normvärdet ($48 \mu\text{g}/\text{m}^3$), den nedre 60% ($36 \mu\text{g}/\text{m}^3$). Ligger värdena över övre tröskeln ska luften i området utvärderas med hjälp av högkvalitativa mätningar och beräkningar, mellan trösklarna räcker det med enklare mätningar och beräkningar. Under undre tröskeln behöver inga mätningar utföras.



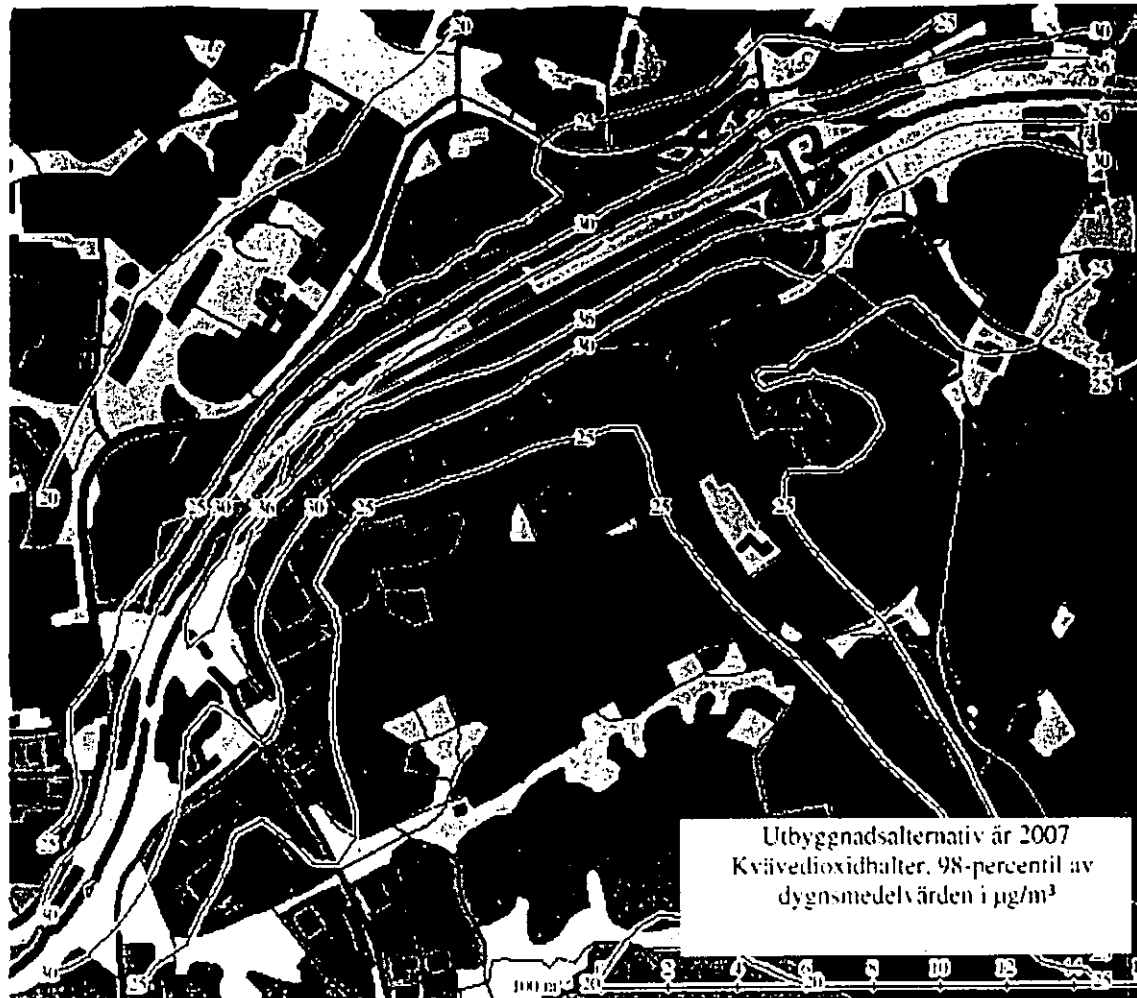
I nuläget tangeras miljö kvalitetsnormen för dygn, $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$, invid E4:an och den föreslagna övre utvärderingströskeln överskrids inom ett avstånd på ca 100 m från E4:an. Kvävedioxidhalterna avtar med avståndet men är alltså förhållandevis höga där bebyggelse planeras på grund av närheten till vägen.

I utbyggnadsalternativet år 2007, se figur nästa sida, har halterna sjunkit beroende på att fordonsparkens utsläpp har minskat. Enligt beräkningsresultaten varierar halterna mellan $30 - 40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ över tänkt bebyggelse. Planerad bebyggelse innebär försämrade utvädrings- och utspädningsmöjligheter för halter orsakade av vägtrafiken. Hänsyn till försämring kan tas utifrån mätningar i liknande områden. Även då tillägg för enkelsidig bebyggelse görs klaras såväl miljö kvalitetsnormerna som den övre utvärderingströskeln.

Miljö kvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med mycket stor marginal i Stockholms län.

Luftföroreningarna inne i nya byggnader minimeras genom att friskluftintag placeras på fasad vänd in mot gården.

Verksamheter som alstrar störande luftföroreningar får ej förläggas till planområdet. Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.



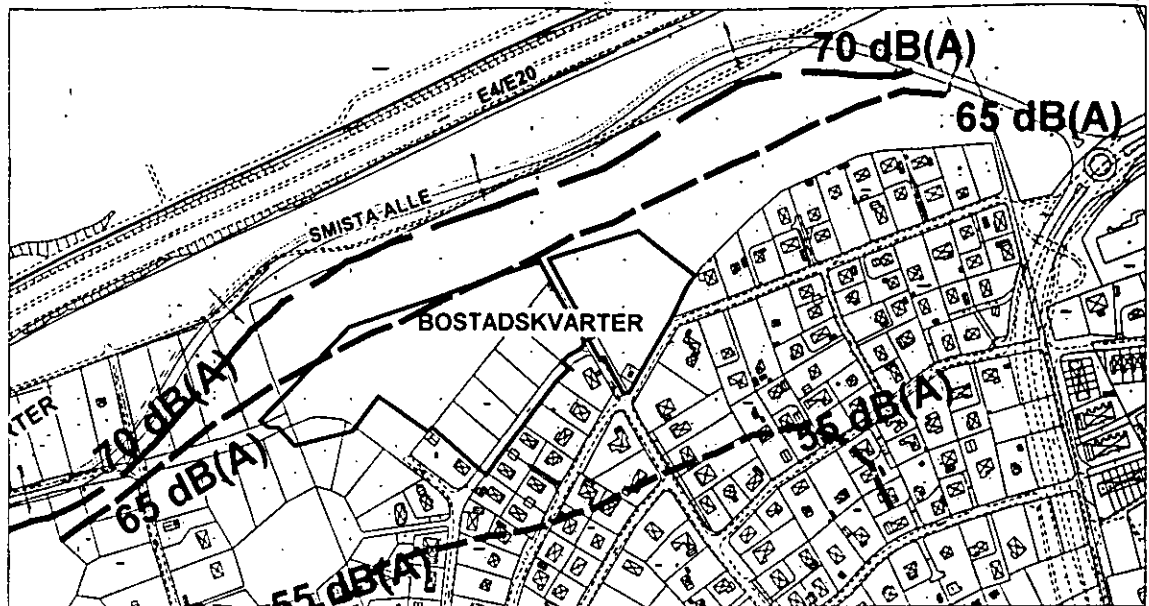
3.7. Buller och vibrationer

Ingemansson Akustik AB har utfört en översiktlig beräkning av framtida bullernivåer i Smista Park utan bulleravskärmande bebyggelse längs väg E4/E20. Se figur nästa sida.

Trafikbullernivåerna blir utan bulleravskärmning mycket höga. På ca 150 m avstånd från väg E4/E20 blir ekvivalentnivån på motsvarande plan 3 ca 65dB(A). På ca 350 m avstånd blir ekvivalentnivån på motsvarande plan 3 ca 55 dB(A) och på 200 m avstånd 55 dB(A) på motsvarande plan 1. Den närmaste befintliga bebyggelsen ligger på ca 150 m avstånd från E4/E20.

Vid de värst utsatta fasaderna i verksamhetsområdet mot E4/E20 överstiger bullernivåerna 70 dB(A) och söder om Smista allé uppgår de till ca 70 dB(A). Fasad- och fönsterisolering ska utföras så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus inte överstiger 40 dB(A) för kontor.

Den nya bebyggelsen i verksamhetsområdena närmast E4/E20 och Smista allé fungerar på sikt som en skärm och skyddar innanförliggande bostäder mot buller.



Trafikbuller, Förstudie med Smista allé utan bulleråtgärder

I detaljplaneskedet, då byggnadernas exakta utformning inte är fastlagd, är det inte möjligt att i detalj ange förväntade trafikbullernivåer, framförallt inte på den "tysta" sidan. Följande bedömning kan enligt Ingemansson dock göras utgående från erhållna planförslag.

- Samtliga genomgående lägenheter med 65 dB(A) eller högre på den bullriga sidan har en sida med högst 50 dB(A).
- Genomgående lägenheter med lägre än 65 dB(A) på den bullriga sidan har en sida med högst 55 dB(A). Ju högre nivå på den bullriga sidan desto lägre på den tysta sidan.
- Flerbostadsvillorna kan utformas så att alla lägenheter får rum med högst motsvarande ca 50 dB(A) utanför fönster.

Andel bullerstörd bostadsyta (på mest störd sida) har bedömts efter bullerutredningen och illustrationen till planen. Utan bulleravskärmande bebyggelse får drygt 50% en sida med över 55 dB(A), varav ca 20 % 55-60 dB(A) och ca 35 % 60-65 dB(A).

På längre sikt kommer den nya bebyggelsen i verksamhetsområdena att fungera som en skärm mot buller från E4/E20. Med bulleravskärmande bebyggelse får ca 25 % en sida med över 55 dB(A), varav ca 20 % 55-60 dB(A) och mindre än 5 % 60-65 dB(A).

Bullerdämpande åtgärder ska ske i samband med byggande av Smista allé med inriktning att klara riktvärden för trafikbuller enligt prop 1996/97:53 liksom bestämmelse om tillfällig användning som gör att bullerskärkning får ske på kvartersmarken/förgårdsmarken mot Smista allé i östra delen av planområdet.

Jämfört med nollalternativet bedöms planerna komma till ett snabbare genomförande och det har i sig en indirekta, positiva miljöeffekter förutom en ekonomisk nytta för samhället och markägaren.

Tillkommande bebyggelse, både arbetsplatser och bostäder kommer att fungera som bullerskydd för den idag bullerutsatta bebyggelsen nära E4/E20 i Segeltorp. Vidare kommer utbyggnaden av Smista allé - för vilket bostadsbebyggelsen utgör en viktig betydelse för finansieringen - att innebära att bullerstörda fastigheter längs Gamla Södertäljevägen kan få en förbättrad miljö genom avlastning av genomfartstrafiken.

Det bedöms i den fördjupade trafikbullerutredningen att utbyggnaden av Smista allé och den tillkommande bebyggelsen innebär att bullersituationen för befintlig bebyggelse förbättras med en minskning av ekvivalentnivån med upp mot 8 dB(A). (När den ekvivalenta ljudnivån ökar eller minskar med 8-10 dB(A) upplevs detta som ett dubbelt resp. hälften så starkt ljud). Antalet befintliga bostadshus med ekvivalenta ljudnivåer över 55 dB(A) minskar med ca 150.

Verksamheter som alstrar störande buller får ej förläggas till planområdet.

Risken för kännbara vibrationer från trafiken på E4/E20 bedömer Ingemansson Technology AB som liten men en planbestämmelse anger: Byggnaderna ska utformas så att vibrationerna inte överstiger 0,3 mm/s för bostäder och kontor. Se svensk standard SS 460 48 61. Byggnader bör utformas så att markvibrationer inte förstärks genom resonans i de övre våningarna.

3.8. Markföroreningar

Markföroreningar har ej uppmärksammats i området.

3.9. Dagvattenhantering

Dagvatten leds idag i ett öppet dike österut över planområdet mot kv Myren, där det ansluts till en dagvattentunnel. En avsättning finns dessutom vid Häradsvägen - Slöjdvägen.

Dagvattnet ska i första hand tas omhand med sk lokalt omhändertagande. Det kan bli problem vid stora takytor och hårdgjorda ytor och genom att grundvattennivån är hög och jordmaterialet tätt.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.10. Avfallshantering

Hämtning av avfall ordnas av Södertörns Renhållningsverk enligt gällande föreskrifter. Erforderliga utrymmen för källsortering bör anordnas.

Källsortering av byggavfall förutsätts.

3.11. Energiförsörjning

Fjärrvärme finns framdragen i till kv Myren från Häradsvägen. Den täta bebyggelsen ger goda möjligheter för fjärrvärmeförsörjning.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.12. Transporter/kommunikationer, parkering och angöring

Verksamhetsområdet är välbeläget i närheten till E4/E20 och med möjligheter till kollektivtrafikförsörjning dels på Smista allé, dels med tunnelbanan i Sättra, 650-1300 m gångavstånd.

När Smista allé är utbyggd avlastas Gamla Södertäljevägen, där genomfartstrafiken nu står kringliggande bostadsbebyggelse.

Trafikmängderna har bedömts i förstudien för Smista Allé. Som förutsättning anges att Gamla Södertäljevägen har avstängts och att Smista Park och Kungens kurva är fullt utbyggda. Trafikmängden i anslutningen mot Häradsvägen bedöms uppgå till 15 300 fordon/vmd och i anslutningen mot Kungens kurva 13 800 fordon/vmd.

E4/E20 bedöms trafikeras av ca 90 000 fordon/vmd.

Det måste uppmärksammas att angöring och parkering i verksamhetskvarteren inte stör närbelägen bostadsbebyggelse.

I den nu påbörjade planläggningen av Smista Park prövas att ge samma storleksordning på byggrätterna men med ett större inslag av bostäder. Tillskottet av bostäder kommer inom Smista Park Öster. Det sker också en omfördelning av byggrätterna, vilket gör att Smista Park Öster får större omfattning av byggrätt för verksamheter. Totalt sett bör inte miljöpåverkan, där trafik och uppvärmning sannolikt svarar för den största påverkan, vara av annan omfattning än av gällande planer.

3.13. 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.

3.14. Störningar under byggtiden

Förutsättningarna är goda för att konsekvenserna ska vara acceptabla för de kringboende. Byggtrafiken sker från Smista allé och bedöms inte i sig medföra högre trafikbuller.

De regler som gäller buller m m från arbetsplatser ska tillämpas. Det kommer bl a att behövas pålning vid grundläggningen av byggnader.

3.15. Elektromagnetiska fält

Inga högspänningsledningarna som kräver skyddsområde passerar området. De elektromagnetiska fält som skapas kring transformatorstationer bör inte ge en fältstyrka inomhus som överstiger bakgrundsivån, dvs $0,1 \mu\text{T}$.

Normalutformade transformatorstationer ska förläggas minst 5 meter från byggnad där människor vistas om avskärmning inte ordnas på annat sätt.

3.16. Skydd mot olyckshändelser

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen. E4/E20 utgör en primär transportväg för farligt gods på landsväg. I detta planområde är det minst 40 m byggnadsfritt avstånd till vägbanekant på E4/E20. Generellt föreslås för verksamhetsområdena mot E4/E20 och Smista allé att byggnader ska utföras så att 75 % av fasadens längd är sammanhängande mot E4/E20 eller Smista allé med en minsta byggnadshöjd av 8,0 meter. Vidare anges i en bestämmelse att tilluftsintagen ska vändas från E4/E20. Gestaltungsprogrammet som tillhör planen anger vidare en riktlinje för utformningen som innebär att fasader blir brandtåliga. Se vidare PM *Smista Park och E4/E20, risksituationen* (planavdelningen februari 2000).