



ANTAGANDEHANDLING

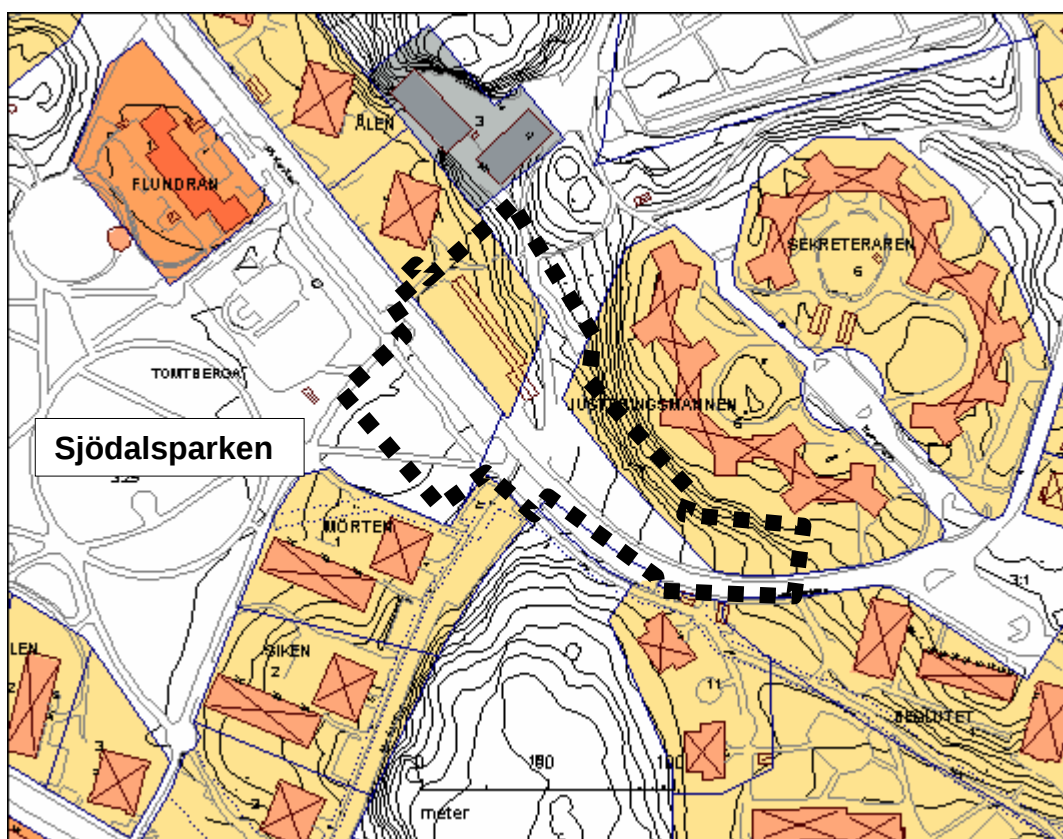
Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning

Plankarta med bestämmelser

Illustration



Detaljplan för
KLOCKARVÄGEN
inom kommundelen Södalen
i Huddinge kommun

SBN PL 2003/82.313
Dp 7-D-7

**Upprättat av miljö- och samhällsbyggnads-
förvaltningen i maj 2004, justerad i augusti 2004**

PLANBESKRIVNING

1. Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse med närhet till Huddinge Centrum som till sin gestalt skall anpassas till den omgivande bebyggelsestrukturen. Den skall också utformas så att ingrepp i den omgivande parken och störningar för omkringliggande bebyggelse minimeras. Den nya bebyggelsen utgörs av sex punkthus i fem till åtta våningar som placeras längs Klockarvägen. I anslutning till husen kommer också parkeringsanläggningar uppföras för att på så sätt lösa bilplatsbehovet för de boende.

2. Bakgrund

I samband med kommunens strävan att uppföra flera hyresrätter har TomtbergaHuge Fastigheter AB presenterat ett förslag till nyproduktion av hyresrätter i området vid Klockarvägen/Sjödalsvägen. Ett programskede genomfördes under hösten 2003. Under våren 2004 har planförslag med två alternativa placeringar av bebyggelsen längs Klockarvägens södra sida varit utskickat på samråd.

3. Avvägning enligt miljöbalken

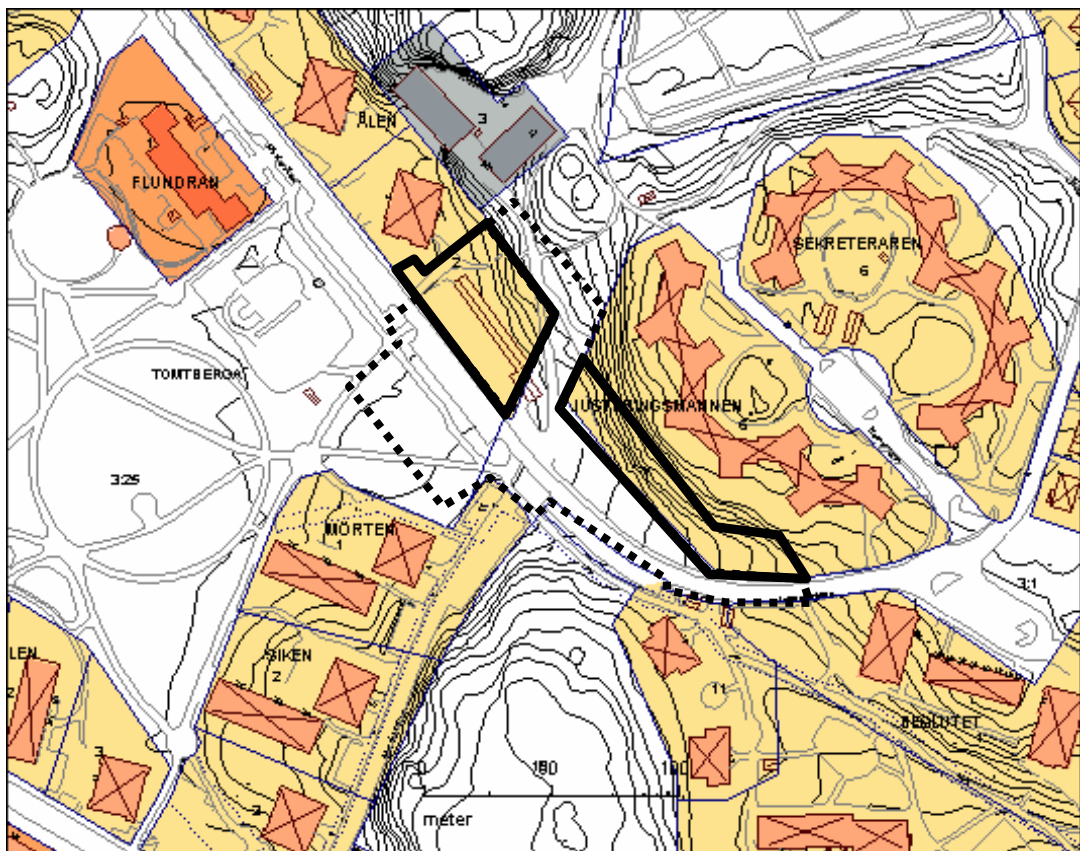
Markanvändningen inom planområdet bedöms vara förenligt med hushållningsbestämmelserna i 3 och 5 kap miljöbalken.

4. Plandata

4.1 Läge och markägoförhållande

Planområdet avgränsas i norr av bostadsbebyggelsen i kvarteret Justeringsmannen (Domarvägen), i nordväst av bostadsbebyggelsen i kvarteret Ålen, i söder och sydost av Klockarvägens och Sjödalsbackens bostadsbebyggelse. Planområdet gränsar i sydväst mot Sjödalsparken. Området omfattar cirka 1,5 ha.

Det aktuella området är beläget i anslutning till Klockarvägens båda sidor, och omfattar del av fastigheterna Ålen 2, Justeringsmannen 6, Mörtén 1, Beslutet 1, Tomtberga 3:1 och Tomtberga 3:25. De två sistnämnda fastigheterna ägs av kommunen, de övriga av TomtbergaHuge.



Markägoförhållanden. Kommunen äger fastigheterna markerade med streckad linje, de övriga ägs av TomtbergaHuge markerade med svart heldragen linje.

5. Tidigare ställningstaganden

5.1 Regionplan

Gällande regionplan, RUFS 2001, antagen 14 maj 2002, anger Huddinges centrala delar som en regional stadsbygd med utvecklingspotential. Detaljplaneförslaget är förenligt med Regionplanen.

5.2 Översiktsplan

Kommunens inriktning för det framtida bostadsbyggandet är att det främst ska koncentreras till områden där infrastrukturen och den kommunala servicen är utbyggd. I kommunens översiktsplan 2000, antagen den 17 december 2001, är det tänkta planområdet angett som bostadsområde med ett högre markutnyttjande. Detaljplaneförslaget är förenligt med översiktsplanen.

5.3 Gällande planer

För området gäller följande detaljplaner:

Dp 4-B-3: Detaljplan för del av Centralklippan, 1950-03-31

Dp 4-B-4: Detaljplan för Centralklippan, 1953-01-23

Dp 7-D-5: Detaljplan för Klockarbacken, 1956-07-13

Dp 7-A-24: Detaljplan för Själdalsbacken, 1995-08-28

Ovanstående detaljplaner anger områdets användning till garageändamål, bostäder, park och naturmark för bostadsområde. Genomförandetiden har gått ut för samtliga utom för dp 7-A-24 (går ut 2005).

Detaljplaner som gränsar till planområdet:

Dp 7-A-3 II: Själdalsområdet, 1955-02-11

Dp 4-B-6: Panncentralen, 1954-01-30

Dp 7-A-6: Själdalsparken, 1961-05-31

Dp 7-D-6: Detaljplan för Klockarbacken m.m., 1995-08-28

5.4 Program för detaljplan

Ett program för detaljplan har upprättats i oktober 2003. Programmet redovisar sex bostadshus utformade som punkthus, mellan fem och åtta våningar höga. Totalt rymmer den föreslagna bebyggelsen cirka 150 lägenheter. Öster om den tillkommande bebyggelsen redovisas ett parkeringsdäck i tre våningar på den norra sidan av Klockarvägen medan det på den södra visas ett p-däck i två våningar.

6. Förutsättningar och förändringar

6.1 Topografi och vegetation

Klockarvägen löper i ett landskapsrum som präglas av ett höjdparti på den norra sidan. Vägen ligger på en höjd av 22 meter över havet närmast Kommunalvägen och över 30 meter vid Lagmansvägen, medan höjdpartierna når över 40 meter. Söder om vägen ligger Sjödalsparken som ligger på en nivå av ca 20-22 meter. Mellan Sjödalsbacken och Klockarvägen finns ett höjdparti som når upp till 38 meter över havet.

Sjödalsparken utgörs av en stor plan öppen gräsyta som genomkorsas av gångvägar och omgärdas av lövträd, bland annat pil och björk. I den aktuella delen av parken i nordost finns främst björk och buskage.



Entré till Sjödalsparken.



Området norr om Klockarvägen.



Klockarbacken.

Klockarbacken karaktäriseras av skogsklädda bergspartier med en vegetation av blandskog. På höjderna dominerar tallen medan björk, asp och sälg återfinns i de lägre partierna. Området norr om Klockarvägen berör en plan gräsyta med en fin uppvuxen asp samt en skogsklädd sluttning där tall dominerar med inslag av björk och asp. Det nordvästra området berör bland annat en skogsbacke där tall dominerar med inslag av björk, asp och hassel. De uppvuxna träden bör sparas i möjligaste mån.

6.2 Stadsbild och bebyggelse

Bostadshusen i och omkring planområdet är goda representanter för efterkrigstidens arkitektur i Huddinge. Från 1940-talet byggdes Centrum ut och kompletterades med ett band av flerfamiljshus. Fram till 1955 var kommunen själv byggherre. Stjärnhusen vid Domarbacken från 1949, ritade av Bengt Romare och Georg Scherman, och trevåningshusen i Klockarbacken är exempel på sådana projekt. Från 1955 uppförde bostadsstiftelsen Huga bostadshus nära centrum som till exempel punkthusen i kvarteret Ålen.



Punkthusen i kvarteret Ålen.



Punkthusen i Sjödalsbacken.

Bostadshusen utmed den norra delen av Sjödalsbacken är från 1955 och utformade som punkthus i 8 våningar med tegelfasader, vilket skiljer sig från den övriga bostadsbebyggelsen som har puts som fasadmateriäl. Husen är placerade relativt fritt i förhållande till gatan, på ett för modernismen, typiskt vis.

1995 kompletterades bebyggelsen i Klockarbacken med nya bostadshus i samband med tävlingen "Framtidens boende". Husen är väl anpassade till omgivningen. Arkitekter var FFNS arkitekter.



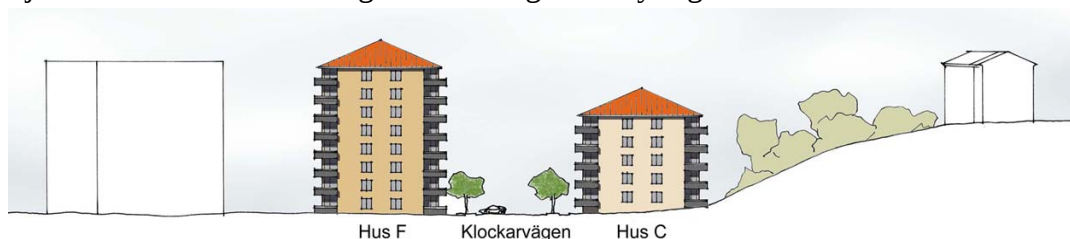
Bebyggelse i Klockarbacken.

Den föreslagna bebyggelsen består av 6 punkthus som är placerade längs Klockarvägen. Se även situationsplan i bilaga 1. Fyra hus redovisas på Klockarvägens norra sida. På den södra sidan redovisas två punkthus väster om Södalsbacken, i Södalsparken. Husens form ansluter till det modernistiska formspråket och smälter därför väl in i miljön. Husen är 5-8 våningar höga och rymmer cirka 150 lägenheter.



Situationsplan, illustration Sweco FFNS.

Husens höjd är anpassade till den omkringliggande bebyggelsen, främst med tanke på att de närliggande stjärnhusen även främst med tanke på att de närliggande stjärnhusen även fortsättningsvis skall utgöra en tydlig siluett.



Sektion A-A, illustration Sweco FFNS.

Husens placering, längs Klockarvägen, innebär att ett nytt stadsbyggnadsmönster tillämpas där gaturummet lyfts fram. Det är ett tillskott till miljön och gör att Klockarvägen blir mer händelserik i detta avsnitt. Det gör också att Klockarvägen känns mer befolkad och ger en ökad trygghet och trivsel för de som rör sig längs vägen såväl dag- som nattetid.



Sektion B-B, illustration Sweco FFNS.

Fasadmaterialet skall anpassas efter de omkringliggande husens. På norra sidan efter Klockarvägen skall fasaderna utföras med ytskikt av puts medan husen på den södra sidan kan utföras antingen med ytskikt av puts eller i tegel. Planbestämmelserna beträffande val av fasadmateriäl avses inte förhindra inslag av annat materiäl. Det förvaltningen vill uppnå med planbestämmelserna beträffande val av fasadmateriäl är att den planerade bebyggelsen skall smälta in bland befintlig bebyggelse (som har fasader i puts eller tegel) och ge ett intryck av putsade fasader alternativt utföras i tegel.



Perspektiv: Klockarvägen, hus A och B samt befintlig bebyggelse längs Klockarvägens norra sida. Illustration, Sweco FFNS.

6.3 Kulturmiljö

Dessa områden ingår i ett område som beskrivits i "Huddinge kulturmiljö-inventering" Stockholms Länsmuseum och Huddinge kommun 1986. Större delen av området har fått en bedömningsklass B vilket innebär att det är en bebyggelsemiljö där det samlade kulturhistoriska och/eller miljömässiga värdena är stora och står över de enskilda byggnadernas individuella värden. Här gäller höga krav på anpassning vad gäller såväl färg, form, materiäl, och läge vid förändringar av befintlig bebyggelse och vid nyttillkommande bebyggelse. Medan en mindre del (den i Södalsparken) är klassat som s k C-område, d v s anpassningskraven gäller här såväl läge, färg, form som materiäl.

6.4 Geotekniska förhållanden

Enligt byggnadsgeologisk karta, Tyrén 1976, utgörs den västra delen av planområdet delvis av lermarker med dåliga geotekniska egenskaper. Övriga delar utgörs av fast mark och berg.

6.5 Radon

Lerområdena i Sjödalsparken och under Klockarvägen utgör lågriskområde avseende radon. Övriga delar av planområdet är normalriskområde.

6.6 Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

6.7 Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenstrategi skall dagvatten så långt möjligt omhändertas på fastigheten genom att i första hand infiltreras. Det befintliga dagvattensystemet har mycket begränsad marginal för ytterligare belastning det är därför högst angeläget att dagvattnet i första hand tas om hand inom fastigheten och i andra hand fördröjs mycket effektivt innan avledning sker till det allmänna dagvattensystemet. Det bör vara möjligt att anlägga fördröjningsmagasin på viss tomtmark. Hur dessa skall utformas får utredas vidare i projekteringsskedet.

6.8 Service

Kommersiell och offentlig service finns i Huddinge centrum. Vissa service- och handelslokaler finns i bostadshusen utmed Klockarvägen, Lagmansvägen och Sjödalsbacken. Vid Klockarvägen strax norr om området ligger förskolan Falken som har fyra avdelningar. Den föreslagna bebyggelsen bedöms inte föranleda att ytterligare behov av förskole- eller grundskoleplatser.

6.9 Skyddsrum

Planområdet omfattas inte av krav på skyddsrum.

6.10 Gator och trafik

Gator

Området trafikförsörjs via Klockarvägen som i söder ansluter till Kommunalvägen. Klockarvägen övergår i Lagmansvägen och försörjer även Domarvägens bebyggelse. Klockarvägen är rekommenderad till 30 km/t. Trafiken uppskattas till ca 1 200 fordon/vardagsmedeldygn.

Gång- och cykeltrafik

Planförslaget innebär att gång- och cykelstråken in till Sjödalsparken ändras. Från Klockarvägen kommer en entréväg att finnas. Den kommer att dras mellan den nya bebyggelsen och isbanan. Längs Klockarvägens båda sidor kommer gångbanorna att behållas.

Kollektivtrafik

Planområdet är centralt beläget. Avståndet till pendeltåg är cirka 400 meter. Området har också bussanslutning vid Klockarvägen.

Parkering

På Klockarvägen och Lagmansvägen är parkering tillåten på gatumark. Denna del av Huddinge centrum bedöms ha ett underskott på parkeringsplatser idag därför skall tillkommande parkeringsbehov lösas på tomtmark. Vid planering av ny bostadsbebyggelse tillämpas parkeringsnormen 11 platser/1000 m² bruttoarea vilket i detta fall motsvarar ca 150 stycken p-platser. Vid särskild prövning kan utbyggnaden begränsas till 9 p-platser /1000 m² bruttoarea vilket är kommunens byggnorm.

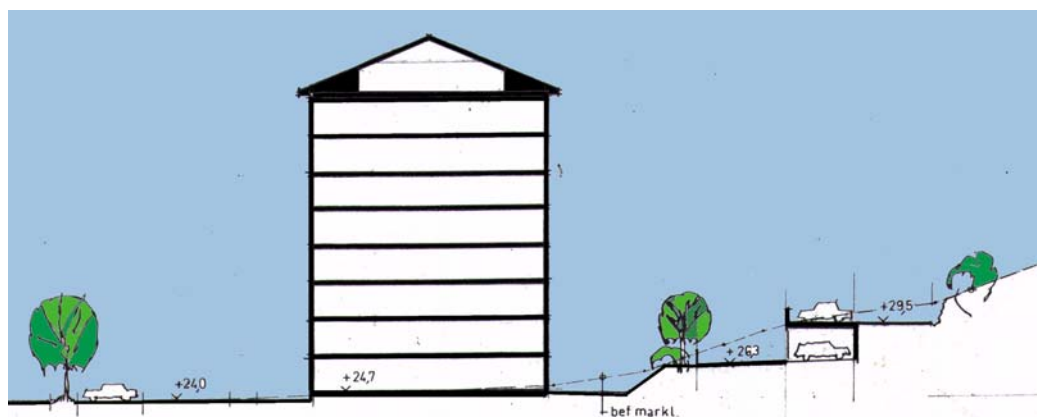


Illustration av parkeringsanläggning bredvid hus D, SwecoFFNS.



Illustration av parkeringsanläggning bakom hus A och B, SwecoFFNS.

Parkeringsbehovet för den nya bebyggelsen ska lösas med hjälp av ett p-däck i tre plan innehållande 112 platser samt genom en utökning av befintlig gatuparkering på tomtmark med ca 10 p-platser. Resterande p-platser, + 27 p-platser, som krävs för att uppnå planeringsnormen, avser exploatören erhålla genom utbyggnad av befintlig parkering på tomtmark vid järnvägen. En mindre parkeringsanläggning i två plan intill kv. Ålen på den norra sidan av Klockarvägen ersätter befintlig anläggning som måste rivas för att ge plats åt hus A och B.



Sektion av Klockarvägen genom hus B och parkeringsanläggningen bakom hus A och B, SwecoFFNS.

6.11 Störningar

Luft

Området ligger långt från trafikleder. Inga miljö kvalitetsnormer bedöms bli överskridna.

Buller

Området är inte bullerstört. Tillskottet av fordon på grund av den nya bebyggelsen beräknas till 500-550 fordon/vardagsmedeldygn (inkluderande planerad ny bostadsbebyggelse vid Lagmansvägen-Hörningsnäs vägen). Den tillkommande trafiken bedöms inte påverka bullernivån i området nämnvärt. Dock behöver särskild omsorg ägnas åt placering och utformning av byggnader, t ex placering av balkonger och sovrum med hänsyn till buller och avgaser från närliggande parkeringsanläggningar. Eventuella störningar ifrån konstisbanan i Sjödalsparken ska förhindras. TomtbergaHuge kommer tillsammans med kommunens gatukontor att vidtaga de åtgärder på anläggningen som erfordras för att planerade nya hus vid Klockarvägen skall få en god boendemiljö. Bl a kan följande krävas: skärmd belysning, bullerdämpande åtgärder avseende aggregat och verksamhet, säkerhet mot utsläpp, inbyggnad av kylaggregatet på ett exteriört bra sätt.

6.12 Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Bebyggelsen inom planområdet skall anslutas till det allmänna va-ledningsnätet.

El

Den nya bebyggelsen medför att en ny transformatorstation behöver byggas. Stationen placeras i sydöstra hörnet av fastigheten Ålen 2.

Avfall

Konventionell sophantering avses att användas för bostäderna inom kvarteret. Den nya bebyggelsen bör förberedas för en långtgående källsortering och återvinning. Den befintliga återvinningsstationen flyttas.

7. Administrativa frågor

Planens genomförandetid skall vara 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

8. Medverkande tjänstemän

Planarbetet leds av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens (MSB) planavdelning genom en projektgrupp. I projektgruppen har deltagit:

Åke Andersson, MSB – planavdelningen

Susanna Udd, MSB – planavdelningen

Siv Runfjäll, MSB – planavdelningen

Andreas Hellström, KS-exploateringsavdelningen

Annika Blomquist, MSB-miljökontoret

Alexandra Mattsson, MSB-gatukontoret

Panagiota Kalliora, MSB-bygglovavdelningen

Nils Blohm, MSB-lantmäteriavdelningen

Planhandlingarna är framtagna av WSP genom planarkitekt Eva Nyberg-Björklund och civilingenjör Anna Johansson. Vid projektgruppsmötena har även Arne Olsson, TomtbergaHuge Fastigheter AB och Torbjörn Eriksson, FFNS arkitekter deltagit.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. Organisatoriska frågor

1.1 Tidplan

Planen hanteras med normalt planförfarande.

Planen beräknas kunna antas i november 2004 och vinna laga kraft i december 2004.

Därefter kan fastighetsbildning ske och bygglov sökas.

1.2 Etappindelning

Utbyggnaden kommer att ske i en etapp efter det att parkeringsanläggningen i fastigheten Ålen 2 rivits och återvinningsstationen flyttats.

1.3 Genomförandetid

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

1.4 Huvudmannaskap

Kommunen är huvudman för allmän plats mark.

I det område som betecknas med g och x kommer kommunen att vara en av deltagarna.

TomtbergaHuge Fastigheter AB ansvarar för den nya bostadsbebyggelsen.

1.5 Avtal

Ett ramavtal har tecknats i juli 2003 mellan kommunen och TomtbergaHuge Fastigheter AB. Det reglerar vissa principiella ansvarsfrågor inför planläggningen. I samband med att kommunen antar planen kommer även ett exploateringsavtal att upprättas som reglerar sedvanliga exploateringsåtgärder samt åtgärder utanför planområdet.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Fastighetsbildning

Inför utbyggnaden av nya bostäder behöver nya fastigheter bildas på exploatörens initiativ. Det kan exempelvis gälla följande:

Ålen 2 styckas i två fastigheter och en gemensamhetsanläggning bildas för en parkeringsanläggning.

Från fastigheterna Tomtberga 3:1 och Justeringsmannen 6 avstyckas en ny fastighet där en gemensamhetsanläggning för parkeringsanläggning bildas.

Från fastigheten Tomtberga 3:25 avstyckas en ny fastighet.

2.2 Servitut

Servitut till förmån för allmän gång- och cykeltrafik ska bildas för x-områden.

2.3 Ledningsrätter

Ledningsrätter inom planområdet anpassas till ledningar i nuvarande eller planerade lägen.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Kostnader för att upprätta detaljplan

Planavgift debiteras i samband med bygglov/bygganmälan.

3.2 Utbyggnad

TomtbergaHuge ansvarar för utbyggnaden inom kvartersmark samt utbyggnaden av parkeringen vid järnvägen.

Ansaret för iordningställandet av allmän platsmark regleras i det kommande exploateringsavtalet.

3.3 Markfrågor

Ersättningsfrågor i samband med marköverlåtelse mm kommer att regleras i kommande exploateringsavtal. Vissa principöverenskommelser återfinns i ramavtalet mellan kommunen och TomtbergaHuge fastigheter AB.

4 Tekniska frågor

Grundförhållandena är sådana att särskild geoteknisk utredning kommer att krävas i projekteringsskedet. En hydrogeologisk utredning skall genomföras för att visa hur dagvattnet skall hanteras.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Sammanfattning

Utbyggnaden inom planområdet och de förändringar den innebär har konsekvensbeskrivits avseende miljö, hälsa och hushållning med naturresurser. Förändringen bedöms inte innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser enligt PBL 5 kap 18 §. En miljökonsekvensbeskrivning upprättas ändå enligt Huddinge kommuns beslut att alltid upprätta en miljökonsekvensbeskrivning för detaljplaner. Beskrivningen följer Huddinge kommuns metod för miljökonsekvensbeskrivningar, januari 1994. Miljökonsekvensbeskrivningen har upprättats av WSP Samhällsbyggnad på uppdrag av Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning.

Den har också jämförts med ett nollalternativ som i detta fall utgår från att området förblir obebyggt. Detaljplanen innebär en utbyggnad på vad som idag är naturmark, parkmark och parkering. Den tillkommande bebyggelsen ansluter till befintlig bebyggelses karaktär. I detaljplanen placeras fyra punkthus norr om Klockarvägen och två punkthus söder om Klockarvägen, i Södalsparken. Det uppförs också två parkeringsanläggningar i två resp tre våningar, en bakom hus A och B samt en annan öster om hus D.

Detaljplanen innebär något förändrade vattenförhållanden för området. Kommunens dagvattenstrategi skall följas. Dagvattenfrågan bör utredas vidare.

Området saknar utpekade natur- och vegetationsvärden men mark och vegetation är viktiga aspekter i den fortsatta projekteringen för att ge god bostadsmiljö. De träd som finns bör bevaras och en inventering har gjorts för att se vilken vegetation som kan sparas. Planområdet har i de delar som berör Södalsparken och Klockarbacken, dessutom höga rekreativvärden.

Det är viktigt att tillkommande bebyggelse präglas av en hög ambition både vad gäller miljöanpassning och husplacering och yttre miljö, byggnadsmaterial, buller, etc. Detta är också av vikt då planområdet klassats som värdefullt ur kulturmiljösynpunkt. Det finns inga kända fornlämningar i området.

Området trafikförsörjs via Klockarvägen som i söder ansluter till Kommunalvägen. Trafikmängden uppskattas till 1200 fordon/vardagsmedeldygn. Området är inte bullerstört. Utbyggnaden kommer att medföra ett begränsat tillskott av trafik i området på ca 550 fordonsrörelser per dygn. Denna trafik kommer i första hand att belasta ovan nämnda gator. Den tillkommande trafiken bedöms inte påverka bullernivån i området nämnvärt.

1. Inledning

Denna miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har upprättats för att belysa de miljömässiga konsekvenserna av den detaljplan för Klockarvägen (Södals kommun del i centrala Huddinge) som föreslås. Detaljplanen syftar till att möjliggöra nybyggnad av bostäder i form av sex stycken punkthus med fem till åtta våningars höjd.

Huddinge är Ekokommun och verkar för ett långsiktigt hållbart samhälle. Kommunen avser att verka för kretsloppsprincipen enligt de fyra systemvillkoren:

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.

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.

2. Naturgivna förutsättningar

2.1 Geologi och hydrologi

Enligt byggnadsgeologisk karta, Tyrén 1976, utgörs den västra delen av planområdet delvis av lermarker med dåliga geotekniska egenskaper. Övriga delar berörs av fast mark och berg. De delar som består av lermarker betecknas som lågriskområde för markradon och de övriga som normalrisk område.

Området ligger inom Tyresåns sjösystem och avvattnas via Trehöningen och Ågestasjön till sjön Magelungen. Samtliga dessa sjöar betecknas idag som mycket näringsrika.

2.2 Natur- och kulturmiljöer

Planområdet är i dagsläget i princip obebyggt, den enda byggnad som finns inom området är ett parkeringsgarage. Planområdet består av naturmark, parkmark och parkering. Sjödalsparken som berörs av planförslaget utgörs av en stor plan öppen gräsyta som genomkorsas av gångvägar och omgärdas av lövträd, bl a pil och björk. I den aktuella delen av parken i nordost finns främst björk och buskage. Naturmarken främst Klockarbacken karaktäriseras av skogsklädda bergspartier med en vegetation av blandskog. På höjderna dominerar tallen medan björk, asp och sälg återfinns i de lägre partierna. Den bevarade vegetationen utgör även spridningsmöjligheter för djur och växter sett i ett större sammanhang, s k grönstråk. Området norr om Klockarvägen berör en plan gräsyta med en fin uppvuxen asp samt en skogsklädd sluttning där tall dominerar med inslag av björk och asp. Det nordvästra området berör bl.a. en skogsbacke där tall dominerar med inslag av björk, asp och hassel.

Området har i Huddinge kommuns kulturmiljöinventering bedömts ha värden av klasserna B och C. Inga kända fornlämningar finns inom området. Om fornlämningar skulle påträffas skall anmälan där om ske till länsstyrelsen.

2.3 Rekreation, friluftsliv

Planområdet används idag till stor del för närrekreation och berör delvis Huddinges centrala stadspark, Sjödalsparken.

2.4 Landskapsbild

Klockarvägen löper i ett landskapsrum som präglas av ett höjddparti på den norra sidan den plana ytan i söder som utgör Sjödalsparken. Där Klockarvägen övergår i Lagmansvägen går landskapet in i en svagt sluttande dalgång mellan två bergknallar. Dalgången kröker sig mot nordöst. Vägen ligger på en höjd av 22 meter över havet närmast Kommunalvägen och över 30 meter vid Lagmansvägen, medan höjddpartierna når över 40 meter. Mellan Sjödalsbacken och Klockarbacken finns ett höjddparti som når upp till 38 meter över havet. Klockarvägen präglas av bostadsbebyggelsen från 1950-talet. Bebyggelsemiljön är typisk för Huddinges centrum framväxt från 1950-talet och framåt. Husen är placerade relativt fritt i förhållande till gatan.

2.5 Kommunikationer

Tillgängligheten till kollektivtrafiken är god. Pendeltågstationen i Huddinge centrum ligger inom 400m och buss som anknyter till pendeltåg går längs Lagmansvägen.

3. Utbyggnadsalternativ - nollalternativ

I en miljökonsekvensbeskrivning ska projektet eller åtgärden jämföras med ett nollalternativ. När det gäller detaljplaner innebär det att nollalternativet är den situation som skulle uppstå på sikt om den föreslagna detaljplanen inte genomförs.

Området är idag parkeringsplats, parkmark och naturmark. Nollalternativet i detta fall förutsätts vara att området förblir obebyggt och även fortsättningsvis används på det sätt som det gjort tidigare.

3. Utbyggnaden

3.1 Detaljplanens huvuddrag

Ett detaljplaneförslag har nu utarbetats för Klockarvägen (Sjödalsens kommunal). Planförslaget innebär i stort:

- att området bebyggs med sex stycken flerbostadshus med hyresrätt, fem till åtta våningar höga. Husen utförs som punkthus och fyra hus placeras norr om Klockarvägen resp. två söder om Klockarvägen, i Sjödalsparken.
- att två stycken parkeringsanläggningar anläggs längs Klockarvägen/Lagmansvägen. Det ena placeras bakom hus A och B, det andra öster om hus D. Parkering för de nya bostäderna planeras på kvartersmark.
- en entré till Sjödalsparken flyttas.

3.2 Störningar under byggtiden

Under utbyggnadstiden kommer det kringliggande området att belastas med byggtrafik. De schaktarbeten och eventuella sprängningsarbeten som kommer att ske, förutsätts ske på ett sådant sätt att riktvärden för buller från byggarbetsplatsen uppfylls (SNV 1075:5). Närboende ska i god tid före arbetets påbörjan informeras om tider för bullrande arbeten.

3.3 Energiförsörjning

Beträffande elförsörjning, behöver området en ny transformatorstation som klarar tillkomsten av fler bostäder. Mark avsätts i planens västra del för en ny transformatorstation i Ålen 2.

Uppvärmning planeras ske med fjärrvärme.

3.4 Skydd mot olyckshändelser, trafiksäkerhet

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

4. Miljöpåverkan

4.1 Människors hälsa

Trafiksäkerhet och buller

Området trafikförsörjs via Klockarvägen som i söder ansluter till Kommunalvägen. Trafikmängden uppskattas till 1200 fordon/vardagsmedeldygn. Området är inte bullerstört. Den föreslagna huskompletteringen på ca 150 lägenheter kommer att medföra en trafikökning på ca 550 fordonsrörelser per dygn. Denna trafik kommer i första hand att belasta ovan nämnda gator. Den tillkommande trafiken bedöms inte påverka bullernivån i området nämnvärt. Vid planering av lägenheternas planlösning måste dock särskild omsorg ägnas åt placering och utformning av byggnaderna, bl a med avseende på placering av balkonger och sovrum för att undvika problem med avgaser och buller från parkeringsanläggningarna.

Elektriska och magnetiska fält

Planområdet innehåller inga speciella elektriska eller magnetiska fält som kan skada människors hälsa.

Strålning

Lerområdena i Sjödalsparken och under Klockarvägen utgör lågriskområde avseende radon. Övriga delar av planområdet är normalriskområde.

Säkerhetsavstånd till industri

Det finns ingen störande verksamhet i omgivningarna som skulle kunna medföra någon risk för människors hälsa.

4.2 Luft

Enligt den kommuntäckande beräkningen som Stockholms Luft och Bulleranalys gjort för år 2006 understigs miljökvalitetsnormen för kvävedioxid med god marginal. Inte heller den nya miljökvalitetsnormen avseende partiklar bedöms överskridas enligt den kommuntäckande beräkningen som Stockholms Luft och Bulleranalys gjort för år 2002.

4.3 Mark och vatten

Mark och grundvatten

Uppförandet av bostäderna innebär en dränering av marken. En negativ konsekvens av det kan vara att även omgivande vägar och byggnader kan komma att påverkas med sättningsskador. Det måste beaktas vid projekteringen. Planområdet innehåller inga kända markföroreningar och har inte tidigare varit bebyggd. Risken för markförorening bedöms vara ringa. Den risk som ändå finns består i de delar av planområdet som har använts som parkering, då även mycket små mängder oljeprodukter kan medföra omfattande skada. En översiktlig undersökning bör göras för bestämning av hur de urgrävda massorna skall hanteras och huruvida något av det kan återanvändas så som planerat.

Dagvatten och belastning på sjöar och vattendrag

Området ligger inom Tyresåns sjösystem och avvattnas via Trehöningen och Ågestasjön till sjön Magelungen. Samtliga dessa sjöar betecknas idag som mycket näringsrika. Dagvattenavrinningen kommer att öka i och med att mark bebyggs och hårdgörs. 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 enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi. Det innebär att det ska omhändertas på fastigheten genom att i första hand infiltreras (genom att på lämpliga platser anlägga ytor med genomsläppligt material samt plantera gräs, buskar m m) och i andra hand fördröjas innan avledning sker. Hur detta kan ske på bästa sätt bör utredas vidare. Det befintliga dagvattensystemet har ytterst begränsad marginal för ytterligare belastning. Det bör vara möjligt att anlägga fördröjningsmagasin på tomtmark på Klockarvägens norra sida. Hur dessa skall utformas får utredas vidare i projekteringsskedet. Det är däremot svårare att anlägga ett fördröjningsmagasin i området söder om Klockarvägen, men även detta utreds i projekteringsskedet. Den förväntade ökningen av trafiken medför en marginell ökning av dagvattenföroreningar. För att minska mängden förorening via dagvattnet kan ett sätt vara att upplysa de boende om hur de genom sin livsstil kan minska påverkan på "den egna" sjön.

4.4 Landskapsbild

Mark som nu är naturmark och parkmark tas i viss mån anspråk för bebyggelse. Den tillkommande bebyggelsen, som är flerbostadshus, sammanbinder befintlig bostadsbebyggelses olika karaktärer, genom en variation av våningshöjd. Den

påverkar dock landskapsbilden negativt sett ur de boende på Domarbackens perspektiv, då utblicken mot Sjödalsparken reduceras. Från parken sett blir däremot påverkan positiv då byggelsen knyts samman enhetligt.

4.5 Lokalklimat

Planområdet är i stort sett plant eller sluttar svagt. Det gränsar mot en bergknalle i norr. Bebyggelsen lokaliseras uteslutande Klockarvägen på plant eller svagt sluttande område. De flesta husen har en placering som har ett gynnsamt lokalklimat. Norr om de nya husen förändras lokalklimatet och blir mer skuggigt. Förutsättningarna för skogsbrynet där försämras något.

4.6 Natur- kultur- och rekreationsvärden

Planområdet används idag till stor del för närrekreation. Det råder också brist på sådana ytor i området. I planen bör eftersträvas att så mycket som möjligt av områdets gröna ytor bevaras, både naturmark och parkmark, då det redan råder en brist på rekreationsytor i närområdet. Det kan göras genom att ett fåtal höga hus uppförs. Det är också viktigt att privatiseringsgraden på markytorna runt de nya husen minimeras så att de inte tar mer markyta i anspråk än nödvändigt t ex genom att inte tillåta staket eller stora markparkeringar på kvartersmark. Då de tar tid för nya träd att nå den storlek befintliga träd har idag och de befintliga träden är relativt få bör stora träd om möjligt sparas. Det gäller både i naturmarken och i parkmarken. En inventering av befintlig vegetation har gjorts där det framhålls att de uppvuxna björkarna i Sjödalsparken, mot Sjödalsbacken, bör om möjligt sparas.

Ingreppet i Sjödalsparken medför att tillgänglig rekreationsyta minskar. Närmiljön har också ett större rekreationsvärde än normalt då det på grund av stora vägar och järnväg är svårt att ta sig från centrum till andra större grönområden. Planområdet är dock begränsat till parkens utkant i en del som delvis är avsnörd från de större parkytorna. Den berörda delen av parken domineras av stora buskage och ett gångstråk mot parkens centrum och inbjuder inte till några aktiviteter. Parkdelens största värde bedöms vara som förbindelselänk till den centrala parken. Det är viktigt att exploateringen inte försämrar allmänhetens tillgänglighet till parken. En viss omläggning av gångstråk till Sjödalsparken behövs på grund av exploateringen. Kontakten mellan Klockarvägen och Sjödalsparken försämras. Entrén till parken riskerar att bli otydligare. Läget kan ändå vara acceptabelt om särskild omsorg läggs på att tydliggöra entrén till parken och förstärka intrycket av att den är allmän. Det är viktigt att inte ytterligare planera mer exploatering av parkmarken.

Naturmarken minskar något. Påverkan kan begränsas då exploateringen görs i utkanten av naturområdet och om den naturliga vegetationen sparas i så stor uträknings som möjligt. Även den biologiska mångfalden påverkas när naturmarken minskar. Även här är det mycket viktigt att inte ytterligare exploatering tillåts. Särskild hänsyn bör tas till de skogsbryn som berörs, då de är speciellt artrika och viktiga för djur och växter. Husen norr om Klockarvägen bedöms utgöra det minsta ingreppet ur natur- och rekreationssynpunkt.

Den tillkommande bebyggelsen anpassas väl till den arkitekturhistoriska miljön och bedöms inte medföra några negativa konsekvenser för den kulturhistoriskt värdefulla

miljön.

4.7 Hushållning med naturresurser

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. Överväganden utifrån de fyra systemvillkoren bör göras vid materialval till byggnaderna och övrig materialförbrukning.

Avfallshantering

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

Resurseffektivitet

En något ökad resurseffektivitet bedöms uppstå, då den nya bebyggelsen kan utnyttja befintlig infrastruktur så som gator, vägar, ledningsnät och allmänna kommunikationer.

5. Samlad bedömning

Jämfört med nollalternativet medför detaljplanen en liten negativ påverkan vad det gäller

- hårdgörningen av jungfrulig mark lokalt som bl a påverkar vattenavrinningen och den biologiska mångfalden negativt
- intrånget i parkmarken och naturmarken som påverkar rekreationsvärdena i området negativt.

Samtidigt medför detaljplanen en positiv påverkan jämfört med nollalternativet avseende hårdgörningen av jungfrulig mark regionalt. Om inte dessa bostäder uppförs inom planområdet kommer de att uppföras på annan mark där de tekniska förutsättningarna är sämre och jungfrulig mark måste tas i anspråk inte bara till bostadshusen och parkeringsanläggningar utan också till vägar, gator och ledningar. Även transporterna skulle öka för att försörja det nya området med offentlig service, kollektivtrafik, osv. Det innebär att det skulle var mindre resurseffektivt att välja nollalternativet än att genomföra planförslaget.

Den samlade bedömningen för miljökonsekvenserna är dessutom att de negativa konsekvenserna blir mycket små om:

- byggnaderna utformas så att minimal markyta tas i anspråk för bostäder och tillhörande parkeringar.
- att privatiseringsgraden kring husen minimeras. Detta gäller privatisering av mark utanför kvartersgräns främst i Sjödalsparken.

- att entrén till Sjödalsparken förstärks.
- dagvattenhanteringen planeras med omsorg och lokala lösningar för omhändertagande och fördröjning genomförs.
- materialval och avfallshantering planeras utifrån de fyra systemvilkorens intentioner.

Både naturmarken och parkmarken är värdefull mark på olika sätt. Kontakten mellan Klockarvägen och Sjödalsparken försämras något medan naturmarken sparas i större utsträckning.

För de boende medför placeringen av hus E en närhet till idrottsanläggningen med viss störningsrisk, men den kan minskas med en genomtänkt utformning av husen.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Planavdelningen

Susanna Udd
Arkitekt