

**ANTAGANDEHANDLING****DETALJPLAN FÖR SMISTA PARK CENTRUM****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 huvudväg, Smista allé.

Denna detaljplan, Smista Park centrum, ersätter delar av den tidigare detaljplanen Smista Park Centrum, västra delen. Resterande delar ersätts av de blivande detaljplanerna Smista Park öster och Smista Park väster 2.

Gällande detaljplan visar i berörd del huvudsakligen bostadsbebyggelse i 2-6 våningar, 9 000 m<sup>2</sup> kring ett planerat torg i Smista Park centrum vid Smista allé. En del av ett verksamhetskvarter med bebyggelse 2-7 våningar ingår också. Inget av detta är utfört. Området består idag i stora delar av blandskog i ett område med i stora delar dåliga grundförhållanden.

Syftet är att få en mer flexibel detaljplan för bostadsbebyggelsen; mindre låsningar och styrd variation i byggnadshöjder, mindre styrning av lägen på byggnader samt minskad omfattning av prickmark. Exploateringsgraden och högsta hushöjd minskas och naturmarken tillhörande Skansberget ökas. Planen möjliggör bebyggelse upp till 4 våningar, 5 000 m<sup>2</sup> BTA bostäder inkl verksamheter av icke störande art i bottenvåning samt ett område för icke störande verksamheter med 4 500 m<sup>2</sup> BTA.

Möjlighet till en mindre skolenhet/förskola anges i kv Skansen alternativt friliggande småhusbebyggelse. Vidare justeras kvartersgränser i förhållande till det utförande Smista allé numera avses få. Planen redovisar i övriga delar samma användning som gällande planer, friliggande småhusbebyggelse i kv Hjälmen och kv Skansen. Skansberget utgör allmän plats, natur, dock föreslås berget liksom tidigare få underbyggas med bergrum för parkeringsanläggning m m. En del av kv Borgen m m utgör också mark för en parkeringsanläggning.

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.

Jämfört med gällande detaljplan föreslås bostadsbyggrätten minskas från 9 000 m<sup>2</sup> BTA till 5 000 m<sup>2</sup> BTA.

Det nya bostadsområdet i Smista Park centrum ligger som närmast drygt 150 m från närmaste vägbanekant på E4/E20. Trafikbullret från E4/E20 och Smista allé (med trafik enligt prognosen) och utan några bullerdämpande åtgärder uppgår för "skärmbyggnaderna" mot E4/E20 och Smista allé som högst ca 65 dB(A). All bostadsbebyggelse har nivåer som på minst en sida är under 55 dB(A) och i många fall under 50 dB(A) enligt kompletterande uppgifter från Ingemansson. Det bostadshus som ligger närmast vägarna och får upp mot 65 dB(A) på den bullriga sidan får lägre än 50 dB(A) på den tysta sidan.

De nya bostäderna kan utformas så att alla riktvärden inomhus innehålls. Minst hälften av boningsrummen i varje lägenhet får högst 55 dB(A) utanför fönster (avstegsfall B enligt "Trafikbuller och planering"). De nya bostäderna kan få en sådan utformning bl a med dämpning av bullret i fasaderna att inomhusvärdena klaras och lägenhetsutformning med trapphus, förråd, kök m fl mindre känsliga ytor mot den bullerstörda fasaden. Alla lägenheter får uteplats mot SV - SO i marknivå med högst 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå respektive balkong mot SV - SO med högst 55 dB(A) ekvivalentnivå. (Planförslaget innehåller en planbestämmelse om att uteplatser inte får ha en ekvivalent ljudnivå överstigande 55 dB(A).)

För att dämpa ljudet från E4/E20 behövs en hög skärm, 4-6 m hög, men den får inte så stor verkan. Dels ligger den nya bebyggelsen så långt ifrån, dels ligger Smista allé innanför E4/E20. Bullret från väg E4/E20 och Smista Allé är, för bostäderna närmast vägarna av samma storleksordning. Bullerskärmning vid E4/E20 ger ingen effekt på det sammanlagrade bullret.

Då Smista allé inom detta planområde ligger långt ifrån och lägre än E4/E20 går det heller inte med enbart bullerdämpning längs Smista allé. Vidare ligger bostäderna i Smista Park centrum så nära Smista allé att det heller inte blir möjligt att med rimliga skärmhöjder skärma de översta våningarna.

Det är enligt planavdelningens syn inte ekonomiskt rimligt att bullerskydd skulle krävas vare sig med hänsyn till kostnaderna eller kostnadseffektiviteten. En bullerdämpning i fasad är möjlig och den sammanhängande fasaden skyddar i hög grad bakomliggande gårdar enligt ovan.

En planbestämmelse anger: *Byggnaderna ska 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 bostadshusen (trapphus, kök, badrum, förrådsutrymmen) berörs. Flexibla lägenhetslösningar kan göra att de boende själv kan välja hur lägenheten används, t ex vad gäller placeringen av sovplatsen.

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.

Bostadsbebyggelsen närmast Smista allé ska utföras med sammanhängande fasader för att skydda bakomliggande uteplatser och bostäder. Syftet med bestämmelsen om sammanhängande fasad 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 bullernivå inomhus på 30 dB(A). Verksamheter som alstrar störande buller ej får förläggas till området.

Se vidare miljökonsekvensbeskrivningen.

#### 6.7.2 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.

#### 6.7.3 Luftföroreningar

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

Se vidare miljökonsekvensbeskrivningen.

### 6.8 Teknisk försörjning

#### 6.8.1 Vatten, spillvatten och dagvatten

Ledningar kan förläggas i vägområdet för Smista allé och i lokalgatorna. Ett u-område anges i Fornminnesvägens förlängning som övergår till kvartersmark (även x-område).

En pumpstation kan anläggas i anslutning till lokalgatan öster om planområdet. Läge för en pumpstation norr om kv Borgen 2 utgår.

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 slam- och oljeavskiljare.

#### 6.8.2 Värme

Bebyggelsen försörjs med fjärrvärme.

Ny fjärrvärmeledning kan förläggas i vägområdet för Smista allé.

#### 6.8.3 El

Någon särskilt avsatt mark för en transformatorstation anges ej. De förläggs i första hand till den tekniska zonen vid Skansbergets norra fot. 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 exploatören.

#### 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.

#### 6.9.3 Minskad lovplikt

Bygglov krävs inte för att anordna parkeringsplats i område för parkering vid Vårdkasevägen.

#### 6.9.4 Upphävande av del av fastighetsplan

Fastighetsplanen för del av kv Skansen, aktbeteckning 0126 K – 12599/1996-12-12 upphör att gälla för kv Skansen 8, 9, 20, 21 och 22 och s:1.

### 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 föreslaget ändamål.

### 3. PLANDATA

#### 3.1 Lägesbestämning



Planområdet är beläget i nordvästra delen av Segeltorp. Området omfattar Skansberget, villatomter i kvarteren Hjälmen och Skansen samt av utbyggda kvarter enligt planen Smista Park Centrum, västra delen.

#### 3.2 Areal

Planområdet är knappt 6 hektar.

#### 3.3 Markägoförhållanden

I planen ingår – helt eller delvis - fastigheterna Smista 3:1 och 3:18-21, kv Borgen 2, kv Skansen 1-4, 6, 8-9, 11, 16-17, 20-22, kv Hjälmen 8-11, vilka ägs av Smista Park AB. Vidare ingår delar av fastigheterna Smista 3:3 som ägs av Huddinge kommun. Fastigheterna kv Skansen 5, 7, 10, 18-19 samt kv Hjälmen 3-7 och 17-18 är i enskild ägo. Markavtal finns mellan Smista Park AB och Huddinge kommun samt köpekontrakt mellan Smista Park AB och NCC AB som kommer att leda till förändringar i ägarbild i samband med plangenomförandet.

### 4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

#### 4.1 Regionplan 91

Smista Park ligger inom ett område som Regionplan 91 anger som regionalt utbyggnadsområde.

#### 4.2 Översiktsplan

För området gäller Översiktsplan 90 för Huddinge kommun (ÖP 90) antagen av kommunfullmäktige 1990-12-17. ÖP 90 anger i aktuella delar bostadsområde, högre markutnyttjande och lägre markutnyttjande, huvudsakligen friliggande bebyggelse.

Förslag till Översiktsplan 97, samråd våren 1998, redovisade markanvändningen enligt gällande detaljplaner.

### 4.3 Fördjupad översiktsplan

En fördjupad översiktsplan för del av Segeltorp, Smista - Juringe antogs i mars 1990. Planen anger för det aktuella planområdet bostäder. Den nya huvudgatan Smista allé trafikförsörjer området.

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

### 4.4 Gällande detaljplan

Detaljplanerna 1-C-30/11849/1991-04-04 och 1-C-31/12055/1992-09-03 (alternativ aktbeteckning/officiell aktbeteckning/beslutsdatum) samt fastighetsplanen för del av kv Skansen (aktbeteckning 12599/1996-12-12) berörs av planförslaget.

Genomförandetiden har inte gått ut för berörda 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, *Gestaltningsprogram* har tagits fram i samband med att detaljplanerna omarbetats, där inriktning beträffande områdets 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

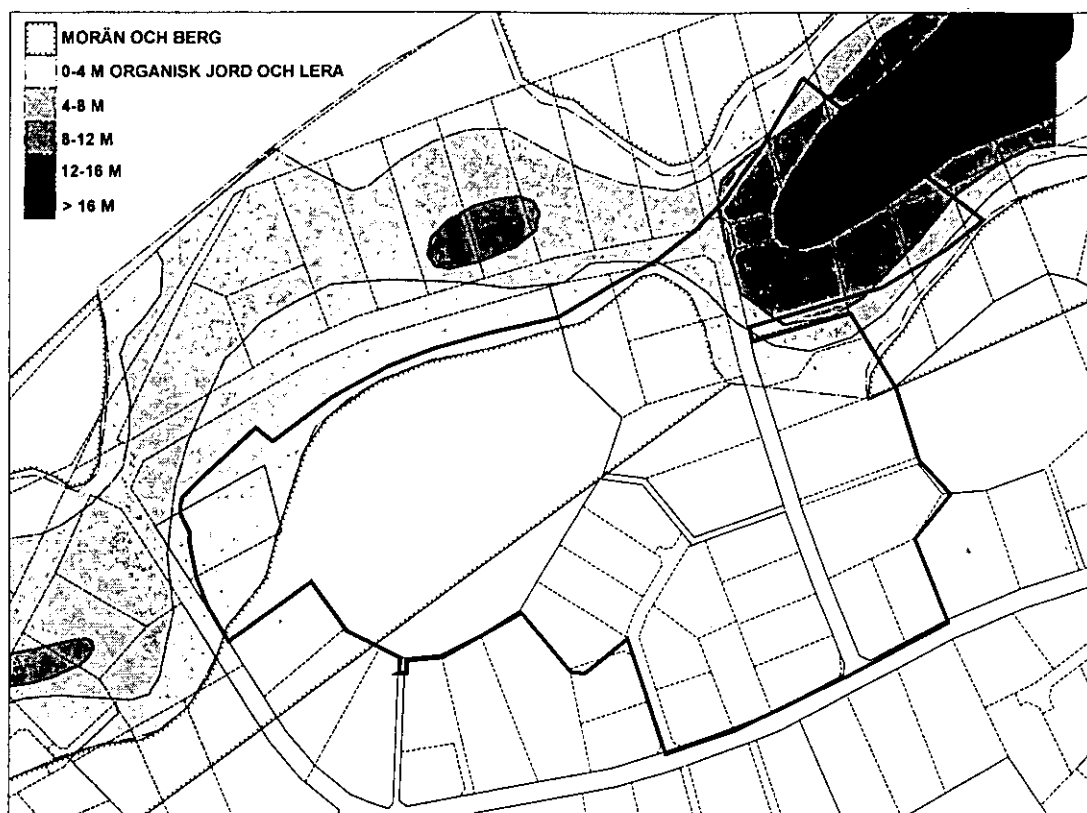
#### 5.1.1 Mark och vegetation

Marken är relativt flack öster om Skansberget och norr om "Smistaberget" med naturlig gräsvegetation med lövskog och relativt fuktig mark, igenväxt ängsmark.

Skansberget har inventerats: Örtrik nordvästsluttning. Blandskog med bland annat lind, ek och hassel. Våldigt brant – blockrik rasbrant. Buskskiktet är välutvecklat i rasbranten med hägg, skogstry, hassel, hallon, måbär. Gles hållmarkstallskog. Skansbergets fornborg ligger uppe på tallhällen.

### 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.



Skansberget och "Smistaberget" utgör två fastmarkspartier bestående av berg och morän. Norr om "Smistaberget", i nordvästra delen av området är det lerjord utan genomgående torrskorpa med över 16 m mäktighet.

### 5.1.3 Fornlämningar och byggnadsminnen

På Skansberget ligger en enligt fornminneslagen skyddad fornborg med inventeringsnummer 39. Grundkartan anger den redovisning som finns i ekonomiska kartan. I grundkartan för gällande plan är det en snävare avgränsning av fornborgen som inte berör marken vid Skansbergets fot, bl a den planlagda parkeringsanläggningen vid nuvarande kv Borgen 2 m fl. Underhandssamråd har skett med länsstyrelsens kulturmiljöenhet angående avgränsningen av fornminnet. En skötselplan för fornborgen har upprättats i april 1989 av Riksantikvarieämbetet, vilken föreskriver röjning runt fornborgen. Inom planområdet finns i övrigt inte några kända fornlämningar, ej heller några byggnadsminnen.

### 5.2 Bebyggelseområden

Villabebyggelse finns i södra delen av kvarteren Skansen och Hjärmen. Det finns obebyggda partier bl a i den del av kv Skansen där ett läge för en mindre skola/förskola anges.

### 5.3 Gator och trafik

#### 5.3.1 Gatunät, gång- cykel- och mopedtrafik.

Inga gator finns området förutom Fornminnesvägen.

### 5.3.2 Kollektivtrafik

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- och avlopp finns vid Fornminnesvägen.

Dagvatten leds idag i ett öppna diken österut över planområdet.

#### 5.5.2 Värme

Närmaste anslutning till fjärrvärmenätet är vid Smista allés anslutning till Gamla Södertäljevägen.

#### 5.5.3 El

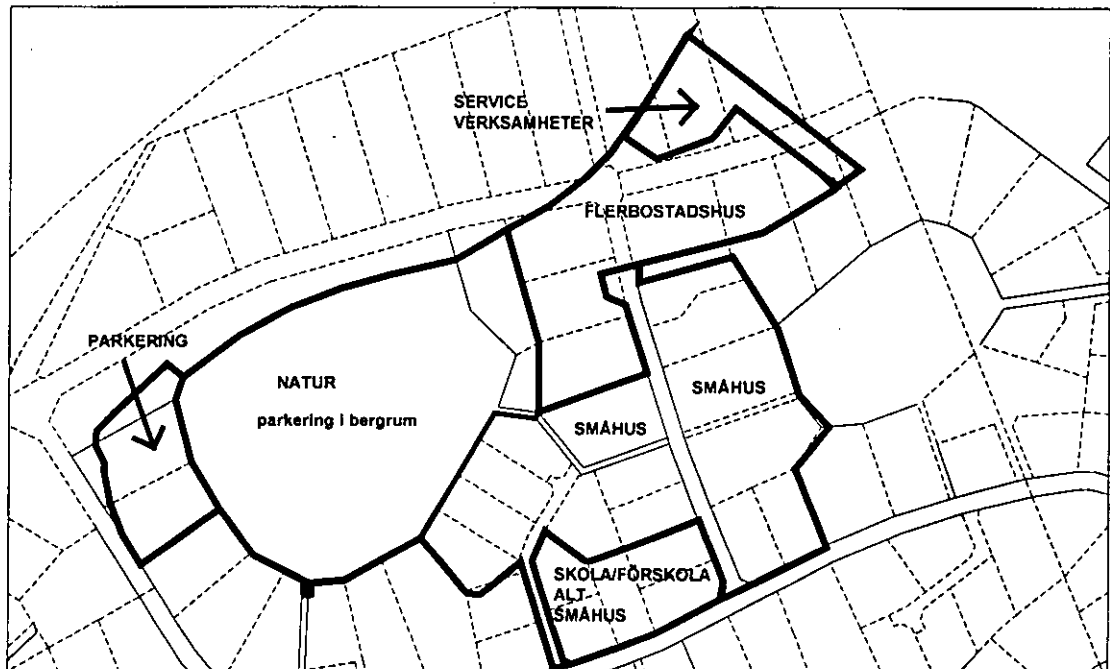
Närmaste transformatorstation ligger i korsningen Verkstadsvägen - Slöjdvägen.

#### 5.5.4 Tele

Teleledningar finns till villabebyggelsen i planområdet.

## 6. PLANFÖRSLAGET

### 6.1 Planens huvuddrag



Bostadsbebyggelse, 5 000 m<sup>2</sup> BTA och ett område för icke störande verksamheter och service för områdets behov, 4 500 m<sup>2</sup> BTA, planeras i ett område kring norra delen av Fornminnesvägen.

Bebyggelsen får dock i jämförelse med gällande detaljplaner en lägre exploateringsgrad och en lägre högsta höjd. I kv Skansen, vid korsningen av Fornminnesvägen – Skansbergsvägen, anges ett område för en mindre skola/förskola på fem obebyggda villatomter alternativt att de kan bebyggas med småhus. I kv Borgen och i bergrum under Skansberget kan parkeringsanläggningar tillkomma.

## 6.2 Natur

### 6.2.1 Mark och vegetation

Skansberget med den skyddade fornborgen bevaras (allmän plats, natur). Jämfört med gällande plan sker en utökning av område "allmän plats, natur". Befintlig vegetation inom kvartersmarken kan sparas i begränsad omfattning.

### 6.2.2 Geotekniska förhållanden

Grundläggning av byggnader sker i en mindre del av området sannolikt med pålar till fast botten. I områden med fastare mark kan grundläggning med bottenplatta eller med plintar vara möjlig.

Där grundvattennivån ligger i eller strax under markytan behöver viss dränering ske. Ingrepp som förändrar grundvattennivån permanent i större grad 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 bör kunna rymmas inom bestämmelsen, medan partihandel/grossistverksamhet/speditionsverksamhet knappast rymms.

Bebyggelsen kan uppföras med en bruttoarea ovan mark om 4 500 m<sup>2</sup>. Garage och parkeringsdäck medräknas ej. Teknik- och hissmaskinrum i takvåning medräknas ej. Detta motsvarar vid maximal utbyggnad 40 – 100 arbetsplatser beroende på hur ytkrävande arbetsplatserna är.

Högsta byggnadshöjd i verksamhetsområdet är 16 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) är ca 1,3.

Byggnader ska orienteras parallellt med och placeras utefter förgårdsmark mot Smista allé. Avgränsningen av verksamhetsområdet utgår i hög grad från illustrationen, som visar parkering/parkeringsdäck utefter lokalgatan öster om området. Gränsen mellan verksamhetskvarter och bostadskvarter må vid fastighetsbildningen justeras med hänsyn till utformningen av parkeringsanläggningarna.

Planlösningar bör minimera olägenheter av bullerstörd fasad mot E4/E20.

Bebyggelse och tomter i anslutning till bostadsbebyggelsen ska utformas med särskild hänsyn.

### 6.3.2 Bostäder

Bostadsbebyggelse planeras i kv Skansen och Hjärmen närmast befintlig villa-bebyggelse. Sammanlagt anges byggrätt på 5 000 m<sup>2</sup> BTA. Detta motsvarar 50-70 lägenheter. Bebyggelsen får uppföras till 3 våningar i Skansbergets sluttning vid Fornminnesvägen. I den del som ligger närmare Smista allé får bebyggelsen uppgå till 4 våningar. En bestämmelse anger att sammanhängande fasader ska utföras mot E4/E20 och Smista allé.

Området omfattar också ett 20-tal villatomter enligt gällande plan för Smista Park Centrum, västra delen. Normala villabestämmelser reglerar bebyggelsen, dock har två av fastigheterna i kv Hjärmen möjligheter att använda upp till 50% av bruttoarean för icke störande verksamheter. Denna detaljplan föreslår inga förändringar i omfattning eller vad gäller bestämmelser utöver vad som framgår av nedanstående punkt angående möjligheten att anordna en mindre skolenhet/förskola. Om marken inte tas i anspråk för det ändamålet ska villatomterna kunna bestå och bebyggas med friliggande småhus.

### 6.3.3 Service

Närmaste skola ligger vid Värnvägen ca 400 m norr om planområdet. Möjlighet till en mindre skolenhet/förskola anges i denna plan i kv Skansen på 5 nuvarande, obebyggda villatomter (Skansen 8-9, 20-22) omfattande ca 4000 m<sup>2</sup>. Högst 20% av fastighetsarean, dvs ca 800 m<sup>2</sup> får bebyggas i högst 2 våningar.

Kommersiell service finns i Segeltorps centrum Skärholmens centrum och Kungens kurva. Fullt utbyggt kommer dock planområdet att alstra ett behov av viss kommersiell handel/närservice för de anställda och de boende. Denna förläggs i första hand till verksamhetsområdet i denna plan som ligger vid korsningen av gångstråket till Sätra och Smista allé.

### 6.3.4 Tillgänglighet

Marken där det stora bebyggelsetillskottet kan komma vid Smista allé är huvudsakligen plant. Förutsättningarna för god tillgänglighet för personer med funktionshinder är därmed mycket goda inom en stor del av planområdet.

Gc-stråket i Fornminnesvägen har en genomsnittlig lutning som är mindre än 1:20.

### 6.4 Räddningstjänst

E4/E20 utgör primär transportled för farligt gods. Med hänsyn till att olycka kan ske ska tilluftsintagen vändas från E4/E20 enligt en planbestämmelse.

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

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

### 6.5 Friyta

Planen anger allmän plats, natur på Skansberget. I angränsande planområde och i anslutning till bostadsbebyggelsen anges allmän plats, natur för "Smistaberget".

Bostadsområdets viktigaste friyta är en södervänd gård, som kan skyddas mot buller, och som ger goda förutsättningar för mycket sol på gården och eventuella 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.

### 6.6 Gator och trafik

#### 6.6.1 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.

Smista allé och den lokalgata som huvudsakligen trafikförsörjer den nya bebyggelsen, bostäder och verksamhetsområde, planläggs i Smista Park öster och Smista Park väster 2.

Bebyggelsen längs Fornminnesvägen trafikförsörjs via Skansbergsvägen.

#### 6.6.2 Angöringsgator, tomtutfarter

Angöring till bostadsbebyggelsen och verksamhetsområdet sker huvudsakligen via Smista allé och lokalgatan gränsande till planområdet. Kantstensparkering och angöring med bil ej avses ske på Smista allé. Utfartsförbud anges mot Smista allé förutom ett mindre släpp, där tillfart kan ske till nordvästra delarna av bostadsområdet och verksamhetsområdet. Det är avsett för att angöring/korttidsparkering ska kunna ske till butiker och lokaler vid centrum samt att angöring ska kunna ske norrifrån till det långa bostadshuset. Angöring till villabebyggelsen i kv Skansen och Hjälmen samt till skoltomten sker via Skansbergsvägen och Fornminnesvägen. Även någon del av flerbostadshusen kan behöva få angöring denna väg.

#### 6.6.3 Gång-, cykel- och mopedtrafik

Den regionala gång- och cykelvägen längs E4/E20 sker på Smista allés norra sida samt den planerade gc-bron över E4/E20 får en förbindelse söderut i Fornminnesvägens förlängning. Förbindelsen anges som x-stråk, som får överbyggas (fri höjd 2,9 m).

Utrymme för en 2 m gångbana finns även på södra sidan av Smista allé.

#### 6.6.4 Kollektivtrafik

Nya busslinjer avses trafikera Smista allé. Busshållplatser förläggs i anslutning till de anslutande lokalgatorna, vid Vårdkasevägen och lokalgatan öster om planområdet. Gångavstånd till närmaste busshållplats ligger då inom ca 50 meter från verksamhetsområdet och inom ca 200 m från bostadsområdet.

Från Smista allé (vid Fornminnesvägen) är det drygt 500 m till tunnelbanestationen via en gångbro över E4/E20 till Sättra tunnelbanestation som planläggs i Smista Park väster 2.

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

#### 6.6.5 Parkering

All parkering ska ordnas på kvartersmark och anordnas som markparkering eller i parkeringsdäck/-garage. I första hand förläggs parkeringar till anläggningar vid lokal-gatan öster om planområdet. En parkeringsanläggning i två plan kan tillkomma för verksamhetsområdet. En mindre besöks-/angöringsparkering till bostäder och verksamheter i centrumområdet kan förläggas med infart från Smista allé norr om flerbostadshusområdet.

En större parkeringsanläggning kan anordnas som bergrum i Skansberget och i anslutning till Skansberget/kv Borgen och som parkeringsanläggning i högst 2 plan i kv Borgen 2 m fl.

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

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

Hanidkapparkering ska anordnas.

Parkering till villatomterna löses inom varje fastighet var för sig.

#### 6.6.6 Bergrum

Planen tillåter i likhet med gällande plan utbyggnad av ett bergrum under Skansberget för parkering, teknikutrymmen med mera. Infarten sker från Vårdkasevägen norr om fastigheten Borgen 4. Berget får underbyggas till ett avstånd av minst 10,0 m från befintlig markyta. Därutöver får ventilationskanaler och nödutgångar anordnas.

#### 6.7 Störningar

##### 6.7.1 Buller och vibrationer

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.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### 1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

#### *1.1 Tidplan*

Programsamråd har skett i mars - april 1999. Samråd kring detaljplanen har skett under december 1999 – januari 2000, utställning under maj 2000. Antagande bedöms ske av kommunfullmäktige i fjärde kvartalet 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 under hösten 1999 – våren 2000. Delen Fornminnesvägen till Häradsvägen byggs 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 ett avtal 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. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

#### *2.1 Fastighetsbildning*

Planen anger ett område för bostäder i flerbostadshus, ett område för verksamheter samt ett område för skola (alternativt bostäder). Någon uppdelning av respektive område i flera fastigheter har ej förutsatts men planen hindrar det ej.

Gränsen mellan verksamhetskvarter och bostadskvarter må justeras vid fastighetsbildningen med hänsyn till utformningen av parkeringsanläggningarna.

Om alternativet med skola ej genomförs, förutsätts nuvarande fastighetsindelning för villatomter bestå. För villatomter i övrigt anges en minsta tomtstorlek.

## *2.2 Fastighetsplan*

Fastighetsplanen för del av kv Skansen, aktbeteckning 0126 K - 12599 upphör att gälla för kv Skansen 8, 9, 20, 21 och 22 och s:1. Särskild fastighetsplan erfordras ej för övrig fastighetsbildning.

## *2.3 Ledningsrätt*

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

## *2.4 Gemensamhetsanläggningar*

Parkeringsanläggning och tekniska anläggningar kan förläggas till bergrum i Skansberget. Denna möjlighet avser i första hand att tillgodose gemensamma parkeringsbehov för fastigheter norr om Smista allé (planläggs i Smista Park väster 2). Ett servitut för bergrum bör tillskapas för att sedan ersättas med en gemensamhetsanläggning när det blir aktuellt att bygga ut bergrummet.

Möjlighet till en gemensam tillfart till verksamhetskvarterets och bostadskvarteret anges från lokalgatan öster om planområdet

I sydöstra delen av kv Skansen har 4 gemensamhetsanläggningar inrättats. Ga: 2 för valedningar till Skansen 6,7 och 17 är inte genomförd kan utan hinder av planen läggas inom naturmarken mellan Skansen 5 och Skansen 7, 18. Planen avser inte att ändra ändamål eller fysisk omfattning för övriga.

Gemensamhetsanläggningar 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 Park AB anlägger och bekostar gatu- och allmänplatsmark med tillhörande gång och cykelvägar och överlåter utan ersättning marken till kommunen.

## *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%.

## **4. TEKNISKA FRÅGOR**

### *4.1 Tekniska utredningar*

Kompletterande geotekniska undersökningar och utredningar ska göras före utbyggnad.

### *4.2 Smista allé, anslutande lokalgator, hållplatslägen*

En förstudie utförts av gatukontoret för Smista allés sträckning mellan Värnvägen och Häradsvägen. Detaljplanen har anpassat kvartersgränserna till 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 exploatören.

## **5. ADMINISTRATIVA FRÅGOR**

Ansaret för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar och konsulter för Smista Park 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. Denna plan Smista Park centrum får jämfört med gällande planer en lägre möjlig exploatering framför allt för bostadsbebyggelsen; uttryckt i bruttoarea är tillåten exploatering ca 4 000 m<sup>2</sup> lägre. Högsta hushöjder minskar från 6-7 våningar till 4 våningar. Totalt sett för Smista Park bedöms inte miljöpåverkan, där trafik och uppvärmning sannolikt svarar för den största påverkan, vara av annan omfattning än av gällande planer.

### 2. Agenda 21 - frågor

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

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 förvärvsarbete 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. Det sker också en omfördelning av byggrätterna, vilket gör att Smista Park centrum får en lägre exploateringsgrad för bostäder och andra planer en högre.

#### 3.1. Geologiska förhållanden/markradon

Skansberget och "Smistaberget" utgör två fastmarkspartier bestående av berg och morän. Norr om "Smistaberget", i nordvästra delen av området är det lerjord utan genomgående torrskorpa med över 16 m mäktighet.

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

#### 3.2. Hydrologiska förhållanden

Området är till del låglänt. Grundvattennivån ligger i eller strax under markytan. Där 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.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

#### 3.3. Allmän naturvård, naturmiljö

Marken är relativt flack öster om Skansberget och norr om "Smistaberget" med naturlig gräsvegetation med lövskog och relativt fuktig mark, igenväxt ängsmark.

Skansberget har inventerats: Örtrik nordvästsluttning. Blandskog med bland annat lind, ek och hassel. Väldigt brant – blockrik rasbrant. Buskskiktet är välutvecklat i rasbranten med hägg, skogstry, hassel, hallon, måbär. Gles hållmarkstallskog. Skansbergets fornborg ligger uppe på tallhällen. För området kring fornborgen finns en skötselplan.

Gällande planer gör att den större delen av befintlig vegetation kommer att tas bort i samband med exploateringen av kvarteretsmarken. Gränsen mot naturmarksområdet på Skansberget ändras så att området utökas med delar av nuvarande fastigheterna Skansen 1 och 4. Jämfört med nollalternativet sker en liten förändring.

#### 3.4. Rekreation

På grund av bullerstörningar är stora delar av bebyggelseområdet ointressant som rekreatjonsområde. Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

#### 3.5. Lokalklimat och ljusförhållanden

En del av området ligger lågt och i anslutning till höjder. Byggnaderna bör placeras och utformas så att ett bra mikroklimat erhålls på gårdar.

#### 3.6. Luft, lukt

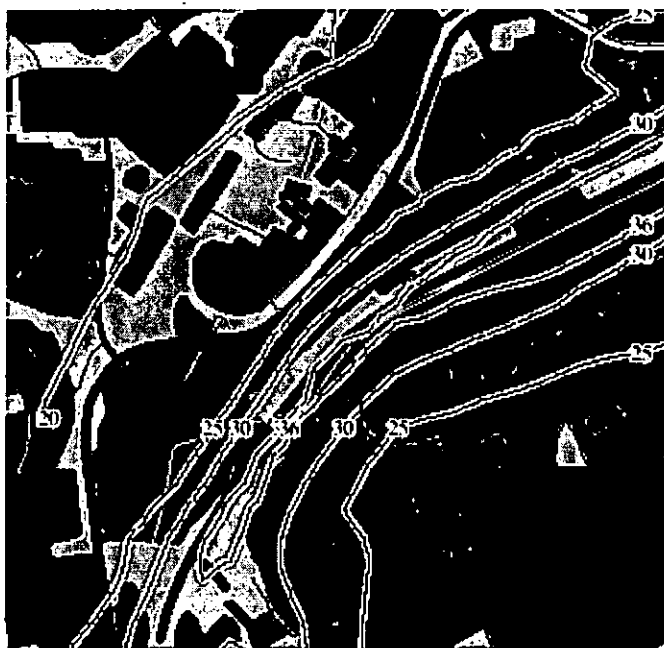
Spridningsberäkningar av kväveoxid över planerad bebyggelse inom Smista Park har gjorts av Stockholms Luft och Bulleranalys, juni 1999 (Rapport 99:10).

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 utvärderings-tröskeln överskrids inom ett avstånd på ca 100 m från E4:an. Kvävedioxidhalterna avtar med avståndet men är alltså för-hållandevis höga där bebyggelse planeras på grund av närheten till vägen.



I utbyggnadsalternativet år 2007, se figur vid sidan, har halterna sjunkit beroende på att fordons-parkens utsläpp har minskat. Enligt beräkningsresultaten varierar halterna mellan 30 –  $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$  över tänkt bebyggelse. Planerad bebyggelse innebär försämrade utvärdrings- 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 miljökvalitetsnormerna som den övre utvärderingströskeln.

Miljökvalitetsnormerna 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 beräkning av framtida bullernivåer i Smista Park utan bulleravskärmning längs väg E4/E20. Trafikbullernivåerna blir utan bulleravskärmning höga. All bostadsbebyggelse har nivåer som på minst en sida är under 55 dB(A) och i många fall under 50 dB(A). Det bostadshus som ligger närmast vägarna och får upp mot 65 dB(A) på den bullriga sidan får lägre än 50 dB(A) på den tysta sidan.

Bullret från väg E4/E20 och Smista Allé är för bostäderna närmast vägarna av samma storleksordning. Bullerskärmning vid E4/E20 ger ingen effekt på det sammanlagrade bullret. För att dämpa ljudet från E4/E20 till 55 dB(A) behövs en vall av ca 6 m höjd, men den får inte så stor verkan eftersom bullret från Smista Allé är av samma storleksordning. Det går inte att med enbart bulleravskärmning längs Smista allé med en rimlig skärnhöjd

Fasad- och fönsterisolering ska utföras så att den ekvivalenta ljudnivån inomhus från trafik inte överstiger värden enligt ljudklass B [bostadsrum högst 26 dB(A) i kök 31 dB(A)]. Uteplatser och lekplatser förläggs där buller inte överstiger 55 dB(A).

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 diken österut över planområdet.

Dagvattnet ska i första hand tas omhand med s k 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 till korsningen Smista allé och Gamla Södertäljevägen. 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, 500-700 m gångavstånd.

När Smista allé är utbyggd avlastas Gamla Södertäljevägen, där genomfartstrafiken nu stör 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 verksamhetskvarteret inte stör närbelägen bostadsbebyggelse.

I den nu påbörjade planläggningen av Smista Park provas att ge samma storleksordning på byggrätterna. Det sker en omfördelning av byggrätterna, vilket gör att Smista Park centrum får en mindre omfattning av byggrätt. Totalt sett för Smista Park bedöms 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 högspänningsledningar som kräver skyddsområde passerar området. De elektromagnetiska fält som skapas kring transformatorstationer bör inte ge en fältstyrka inomhus som överstiger bakgrundsivån, dvs 0,1 µT.

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. Den närmaste bebyggelsen i verksamhetsområdet ligger drygt 100 m och bostadsbebyggelsen ca 150 m från vägbanekant.

Södertörns brandförsvarsförbunds 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 det vegetationsklädda Skansberget och en tät vegetationsridå mellan E4/E20 och den bakomliggande, befintliga villabebyggelsen. De lägre vegetationsområdena kommer att ersättas av en tät, stadsmässig bebyggelse i upp till 4 våningar.

### *3.18. Kulturhistoriska miljöer*

I kulturmiljöinventering 1986 anges Skansbergets fornborg. Området betecknas med LA: "Kulturlandskapsmiljö av så stort värde att varje ingrepp eller förändring vore olämplig. Någon bebyggelsekomplettering bör ej ske och förändringar kräver största antikvariska hänsynstagande. I vissa fall krävs att skötsel- eller vårdplaner upprättas".

Fornborgen har inventeringsnummer 39 och är skyddad enligt fornminneslagen. En skötselplan för fornborgen har upprättats i april 1989 av Riksantikvarieämbetet, vilken föreskriver röjning runt fornborgen. Inom planområdet finns i övrigt inte några kända fornlämningar, ej heller några byggnadsminnen.

Grundkartan anger den redovisning som finns i ekonomiska kartan. I grundkartan för gällande plan är det en snävare avgränsning av fornborgen som inte berör marken vid Skansbergets fot, bl a den planlagda parkeringsanläggningen vid nuvarande kv Borgen 2 m fl. Underhandssamråd har skett med länsstyrelsens kulturmiljöenhet angående avgränsningen av fornminnet.

Naturområdet kring fornborgen föreslås utvidgas med delar av kv Skansen 1 och Skansen 4. Inom området för parkering bevaras vegetationen på högre liggande partierna.

Jämfört med gällande planer sker ett något större hänsynstagande till naturområdet kring fornborgen.

## **MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN**

### **Planavdelningen**

  
Kurt Lundvall