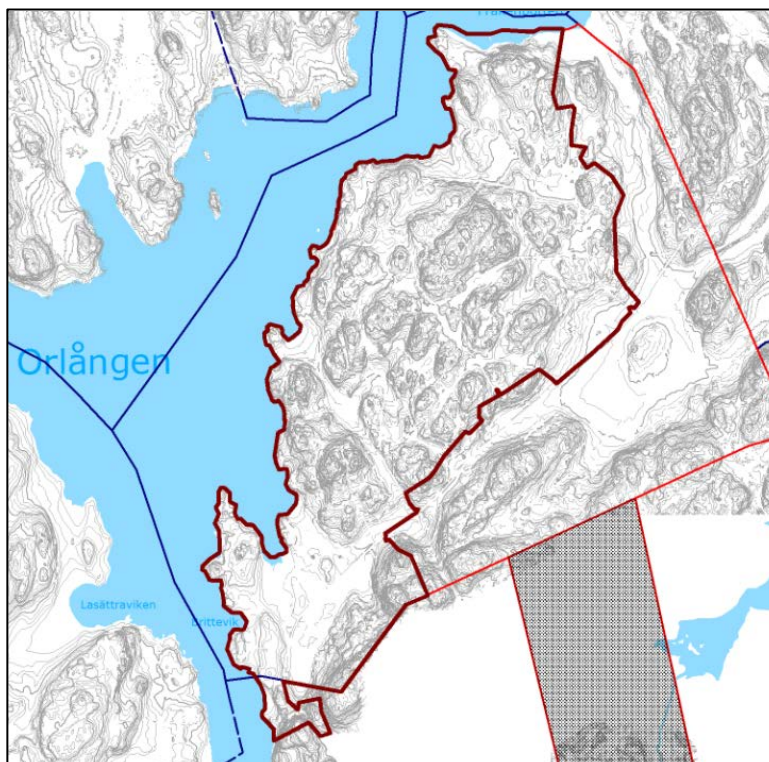


## Planbeskrivning – antagandehandling



### Detaljplan för Vidja etapp II

*Kommunstyrelsens förvaltning, april 2016*

Detaljplanearbetet leds av plansektionen vid kommunstyrelsens förvaltning (KSF) genom en projektgrupp med deltagare även från Miljö- och byggnadsförvaltningen MBF. I projektgruppen har ingått:

Johanna T Wadhstorp, plansektionen, KSF; projektledare för dp och handläggare;

Alexandra Mattsson, gatu- och trafiksektionen, KSF

Jonas Petterson, mark- och exploateringssektionen, KSF, projektledare

Sofia Düring Forslund, bygglovsavdelningen, MBF

Karin Almgren, lantmäteriafdelningen, MBF

Eva Wilmin från Stockholm Vatten AB har deltagit i VA-frågor.

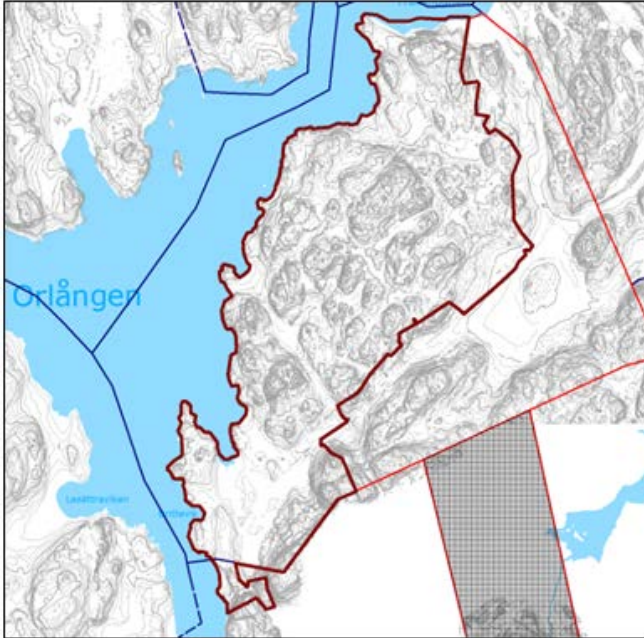
## **Innehållsförteckning**

<b>DETALJPLAN .....</b>	<b>7</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag .....</b>	<b>7</b>
<b>Plandata.....</b>	<b>8</b>
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden.....	8
<b>Tidigare ställningstaganden.....</b>	<b>8</b>
Regionplan.....	8
Områdesbestämmelser och förordnanden.....	9
Förordnande enligt 113 § byggnadslagen.....	9
Planuppdrag och program för detaljplanen.....	11
Kommunala beslut i övrigt .....	13
<b>Planens förenlighet med miljöbalken.....</b>	<b>14</b>
Behovsbedömning .....	14
Planen .....	14
Platsen .....	14
Påverkan .....	15
Motiverat ställningstagande.....	16
<b>Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....</b>	<b>16</b>
Natur .....	16
Mark och vegetation .....	16
Naturvärden .....	16
Rekreation och friluftsliv.....	17
Geologiska förhållanden.....	18
Hydrologiska förhållanden .....	19
Bebyggelse .....	22
Landskapsbild.....	22
Kulturhistoriska miljöer.....	22
Fornlämningar .....	23
Bostäder, friliggande småhus.....	24
Tillgänglighet till bostadshus.....	26
Bygglovpliktens omfattning .....	26
Service .....	27
Lek och rekreation .....	27
Vattenområden .....	29
Strandskydd .....	29
Gator och trafik.....	31
Gång- och cykeltrafik .....	31
Kollektivtrafik .....	32
Biltrafik.....	33
Parkering.....	36
Störningar och risker .....	36
Buller .....	36
Förorenad mark .....	37
Teknisk försörjning.....	37
Vattenförsörjning, spillvatten .....	37
Dagvatten.....	38
Elförsörjning .....	38
Energiförsörjning .....	39
Avfallshantering .....	39
Räddningstjänst .....	39

<b>GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>40</b>
<b>Organisatoriska frågor.....</b>	<b>40</b>
Planförfarande .....	40
Tidplan.....	40
Genomförandetid.....	40
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	42
Avtal .....	43
<b>Fastighetsrättsliga frågor .....</b>	<b>43</b>
Fastighetsbildning.....	43
Ledningsrätt .....	44
Gemensamhetsanläggningar .....	45
Kommunens övertagande av ansvar för allmän plats .....	45
Omprövning av Vidja ga:4 .....	45
Servitut .....	45
<b>Ekonomiska frågor .....</b>	<b>47</b>
Kommunalekonomiska konsekvenser .....	47
Kostnader för fastighetsägarna .....	47
Vatten och avlopp.....	47
Gatukostnader.....	48
Ersättning vid markförvärv.....	48
Bygglovavgift.....	48
Planavgift.....	49
Fastighetsbildning.....	49
Gemensamhetsanläggning .....	49
El och tele m.m. ....	49
Kostnader för miljöskyddsåtgärder.....	49
<b>Tekniska frågor .....</b>	<b>49</b>
Tekniska utredningar .....	49

## **Sammanfattning**

Planområdet ligger i Vidja som är ett äldre fritidshusområde i sjön Orslångens sydöstra del. Planområdet omfattar ca 415 bostadsfastigheter i enskild ägo och är ca 141 hektar.



*Planområdet inom mörkröd markering*

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för en utbyggnad av ett gemensamt vatten- och avloppssystem samt en ny- och ombyggnad av befintligt vägnät. Därmed ges möjlighet för ett permanentboende med större byggrätter och möjlighet till avstyckningar. Vidare ska planeringen pröva ett enskilt huvudmannaskap för lämpliga naturområden och samtidigt tillgängliggöra de som får ett kommunalt huvudmannaskap.

Vägar och naturområden inom planområdet ägs huvudsakligen av samfälligheten Vidja vägförening. Efter ett förändrat inriktningsbeslut i kommunfullmäktige vid beslutet att anta Vidja etapp 1, fick samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att undersöka möjligheterna till ett enskilt huvudmannaskap för naturområdena. Detaljplanen planläggs enligt plan- och bygglagen från 1987 som anger att en plan inte kan innehålla delat huvudmannaskap för allmän platsmark. Därför har de naturområden som ska fortsätta vara enskilt ägda lämnats utanför planområdet. Naturområden nära Orslångens strandkant tillsammans med Ringsättrabadet planläggs som allmän plats Natur med kommunalt huvudmannaskap.

På vissa privata bostadsfastigheter i sydvästra delen av området, väster om Helmerdalsvägen samt på Axnäs gäller idag strandskydd 100 m från strandkanten. Detta strandskydd föreslås minskas till att bara gälla strandnära delarna av fastigheterna som uppfattas som allmänt tillgängliga.

Enligt planinriktningen föreslås generellt stora fastigheter om minst 1 500 kvm med lokala bestämmelser om 1 000 kvm eftersom terrängen där är planare. Ett 80-tal nya fastigheter kan tillkomma inom planområdet, varav upp till tolv stycken på mark som idag är naturmark. Bostadsbebyggelsen kan uppföras som friliggande småhus i högst två våningar. Bebyggelsen ska anpassas till terrängens naturliga förutsättningar och det föreslås en utökad lovplikt för trädfällning av vissa träd. Verksamheter medges inom huvudbyggnaden för att öka möjligheten till service och arbetsplatser inom området.

Gatunätsstrukturen föreslås i huvudsak behållas och befintliga vägar kommer att byggas om för att klara kommunens standard för vägar i områden med permanentboende. Kommunen övertar förvaltningen av de allmänna platserna inom planområdet Vidja etapp II.

### **Behov av miljöbedömning**

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Förändringarna har beskrivits i miljöbeskrivningen och bedöms inte innebära en betydande påverkan på miljön.

### **Genomförande**

Genomförandetiden är 15 år och har en förskjuten genomförandetid som är anpassad efter tiden det tar att bygga ut gator och ett allmänt vatten- och avloppssystem i området. Den förskjutna genomförandetiden är därför 4-5 år beroende på delområde. Utbyggnad av gator och ledningar kan tidigast påbörjas år 2017. Ny bebyggelse kan ske från 2020 och framåt.

# Detaljplan

## ***Planens syfte och huvuddrag***

Vidja är ett äldre fritidshusområde där alltfler väljer att bosätta sig permanent. Detta innebär att omgivningen påverkas och att nya behov uppstår i området. De enskilda avloppen i Vidja är inte anpassade efter den ökade belastning som ett permanentboende ger och innebär att risken för att mer eller mindre renat avloppsvatten släpps ut i Orången. Det ökade permanentboendet har även lett till önskemål om större byggrätter i området.

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för en utbyggnad av ett gemensamt vatten- och avloppssystem samt en ny- och ombyggnad av befintligt vägnät. Därmed ges möjlighet för ett permanentboende med större byggrätter och möjlighet till avstyckningar. Detaljplanen säkerställer även ett kommunalt huvudmannaskap för de naturområden som planeras nära stränderna medan naturområdena inom planområdet fortsätter vara i enskild ägo genom att de inte omfattas av detaljplanen.

Detaljplanen har som ambition att göra det möjligt för fastighetsägarna att utveckla sina fastigheter samtidigt som Vidja bevarar sina kvaliteter med en kuperad terräng och mycket vegetation. Detaljplanen väger mellan önskemålet att bevara områdets karaktär och behovet av att anpassa området efter de förändringar som ett ökat permanentboende medfört. Detta innebär att det finns ett behov av ett större underlag för service samtidigt som det finns kvaliteter i att bevara något större fastigheter för att på så sätt behålla vegetationen och den kuperade terrängen. Planen underlättar även för dem som vill både bo och arbeta i Vidja då den ger möjlighet att ha verksamheter i bottenvåningen.

Detaljplanen medger att befintliga fastigheter kan avstyckas och att några få nya kan tillkomma, vilket ökar underlaget för en utökad kollektivtrafik och eventuell service i området. Genom avstyckningar av befintliga fastigheter beräknas ca 80 nya kunna tillkomma. Bebyggelsen kan uppföras som friliggande småhus i högst två våningar.

Naturområden närmast vattnet planläggs som allmän platsmark för att säkerställa allmänhetens tillgång till Orångens stränder. Naturområdena inom kvartersstrukturen lyfts ur detaljplanen och kommer även i fortsättningen att omfattas av de befintliga områdesbestämmelserna som anger allmän platsmark för området. Detta är för att ett enskilt huvudmannaskap för naturområdena prövas efter ett ändrat inriktningsbeslut från kommunfullmäktige i samband med antagandet av detaljplanen för Vidja etapp 1.

## ***Plandata***

### **Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden**

Planområdet ligger i Vidja som är ett äldre fritidshusområde vid sjön Orslångens sydöstra del. Området ligger mellan Vidjavägen och sjön Orslången, knappt 4 km från gränsen mot Farsta. Ett program togs fram för hela området Vidja men detaljplanarbetet är indelat i 3 etapper. Etapp 1 antogs av Huddinges kommunfullmäktige den 20 juni 2011 och vann laga kraft den 7 januari 2013.

Den första etappen är det område som ligger söder om Vidjavägen och avgränsas av Lännaskogens naturreservat i sydost, Stockholms stads mark i öster, Vidjavägen i norr och Helmerdalsvägen i väster, se karta sidan 1. Etapp II är resten av det idag bebyggda Vidja och avgränsas i söder av etapp 1 och Lännaskogens naturreservat och i väster och norr av sjön Orslången. I öster avgränsas området av Stockholms stads obebyggda fastigheter vid Vidablicksvägen. Stockholms stads fastigheter ingår istället i etapp 3 tillsammans med ett område som avgränsas av Ågesta värmekraftverk i öster och etapp 1 i väster.

Planområdet omfattar ca 141 hektar och är beläget söder om sjön Orslången, se karta sidan 1. Planen omfattar 415 bostadsfastigheter i enskild ägo. Vägar och naturområden ägs och förvaltas till stor del av Vidja vägförening genom en gemensamhetsanläggning. Det finns en kommunalt ägd fastighet inom planområdet som rymmer en transformatorstation. Utmed den norra stranden mellan Helmerdalsvägen och Axnäsvägen finns ett flertal fastigheter planlagda som allmän plats Natur, som ägs av enskilda fastighetsägare.

Naturområdena inom kvarteren lyfts ur detaljplanen för att på så sätt kunna fortsätta ha ett enskilt huvudmannaskap. Med plan- och bygglagen från 1987 går det inte att ha dubbla huvudmannaskap i samma detaljplan och Huddinge kommun kommer att ha huvudmannaskapet för väg- och naturområden inom detaljplanen. Genom att naturområdena lyfts ur detaljplanen kommer områdesbestämmelserna att fortsätta gälla för dem.

## ***Tidigare ställningstaganden***

### **Regionplan**

I Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUFS 2010 laga kraftvunnen den 30 augusti 2010 av landstingsfullmäktige, är Vidja utpekad som "övrig regional stadsbygd". Detta innebär att marken planeras för samlad bebyggelse i ett område av större omfattning. Enligt RUFS så bör inriktningen för fritidshusområden som omvandlas till permanentbostäder vara att gemensamma försörjningsanläggningar bör byggas. Den nya bebyggelsen bör även få en täthet och omfattning som ger förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning och effektiv energiförsörjning. Nya bostäder bör planeras som permanentbebyggelse och lokaliseras efter dessa förutsättningar. Enligt RUFS måste efterfrågan på fritidsbostäder i framtiden i högre grad tillgodoses i områden på större avstånd från regionens centrala delar, företrädesvis i angränsande län.



I Huddinge kommuns Översiktsplan 2030 är planområdet och hela Vidja utpekade som *Övrig sammanhållen bebyggelse*. Inriktningen för fritidshusområdena är: *Fritidshusområdena inom kommunen ska på sikt omvandlas till områden med permanent bebyggelse. De ska VA-försörjas och bör i viss omfattning kompletteras med andra bostadstyper samt om möjligt även viss service.*

Hela sjön Ormlången är ett naturreservat och gränsen för reservatet går vid strandlinjen, även på fastigheter med vattenområde.

### **Områdesbestämmelser och förordnanden**

För planområdet gäller idag områdesbestämmelser med beteckning 23-A-7 som vann laga kraft 15 februari 2001. Syftet med dessa områdesbestämmelser var att reglera fritidshusbebyggelsen i avvaktan på en kommande planläggning. Bestämmelserna skulle bromsa utvecklingen mot en ökad permanentbosättning i området innan ett gemensamt va-system hade byggts ut och då området låg alltför långt bort från kommunal service. Områdesbestämmelserna begränsade därför byggnadsarean till max 40 m<sup>2</sup> för huvudbyggnad och max 20 m<sup>2</sup> för komplementbyggnad. När det gällde fastighetsindelningen så skulle den befintliga med stora fastigheter bestå i och med områdesbestämmelserna. Vissa fastigheter i områdesbestämmelserna är betecknade med H för helårsbostad, för dessa finns inga byggreglerande bestämmelser.

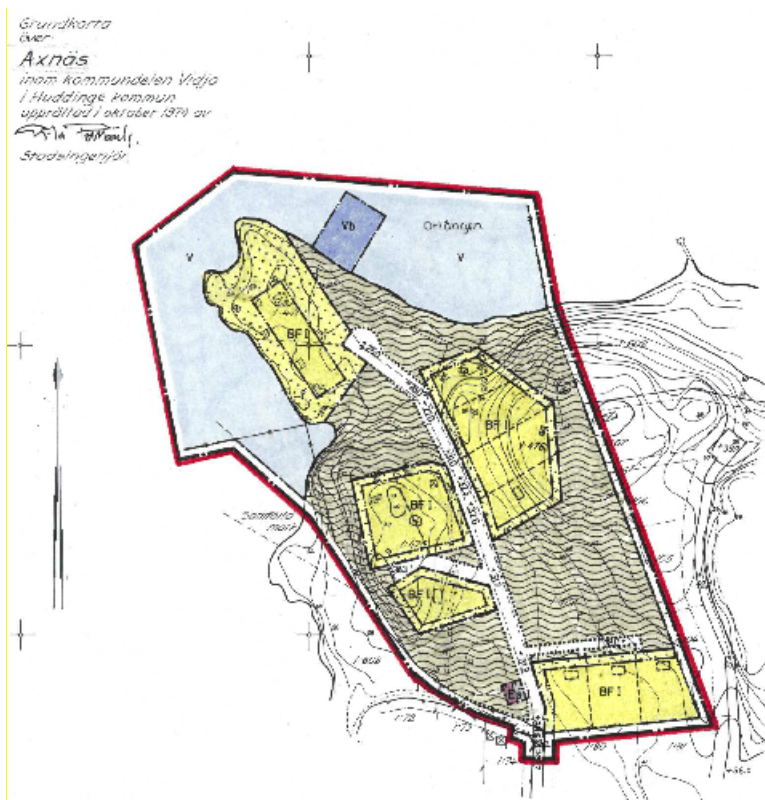
År 2002 förelade länsstyrelsen i Stockholms län, Huddinge kommun att en allmän vatten- och avloppsanläggning skulle komma till stånd senast den 31 december 2007. För att motivera fastighetsägarna att ansluta till detta nät togs områdesbestämmelser fram som tillät en större byggrätt på fastigheterna. Dessa överklagades och regeringen upphävde Huddinge kommuns beslut. Huddinge kommun har sökt anstånd för föreläggandet hos länsstyrelsen då detaljplanläggningen pågår i området vars syfte är att bygga ut ett allmänt VA-system.

Inom detaljplanen finns områden som ingår i strandskyddet.

### ***Förordnande enligt 113 § byggnadslagen***

Inom Vidja etapp II finns i områdets norra del, inom delen som kallas Axnäs ett paragraf 113-förordnande. Ett förordnande enligt 113§ byggnadslagen innebär att när byggnadsplanen togs fram 1975 så utfärdade Länsstyrelsen ett förordnande att den mark som planlades som natur, park eller vägmark, det vill säga allmän platsmark, skulle upplåtas till en gemensamhetsanläggning utan att fastighetsägaren fick någon ersättning för detta.

Kommunen har ansökt om att förordnandet ska upphävas.



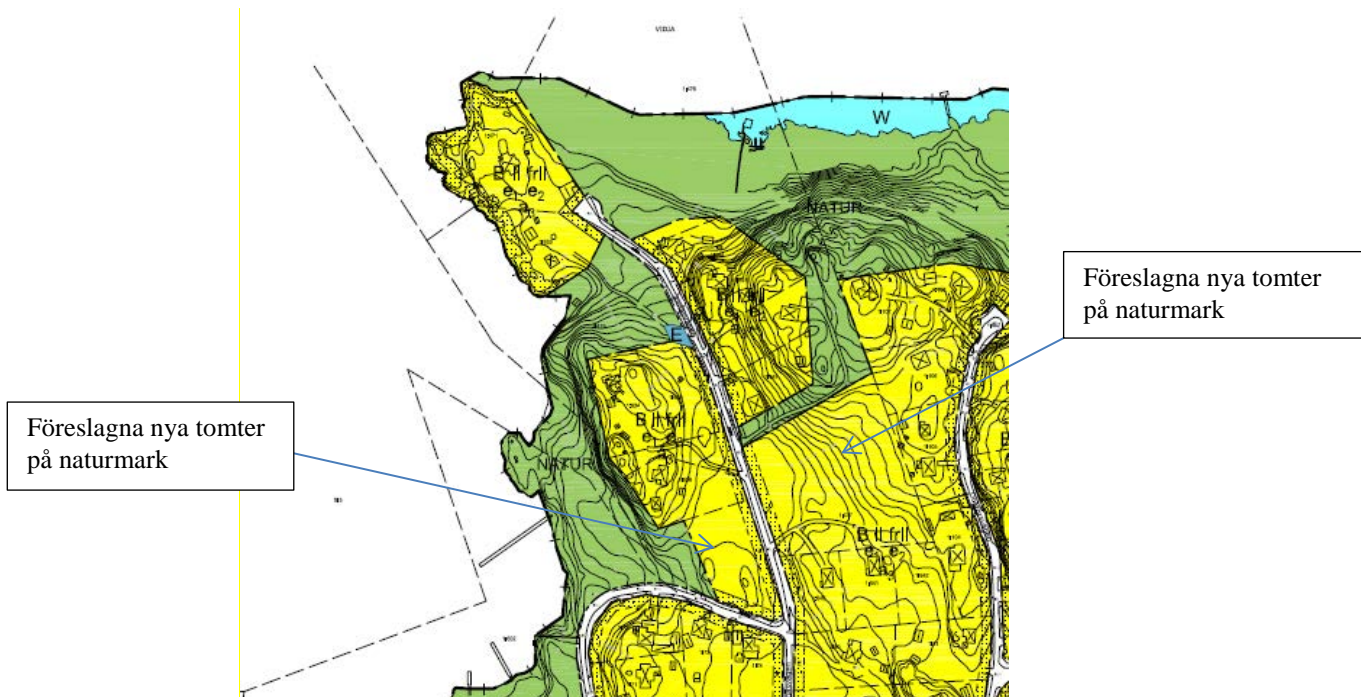
*Tidigare byggnadsplan för fastigheterna Vidja 1:471 M.FL. (Axnäs) inom stadsdelen Vidja. Aktbeteckning 0126K-9980, alternativ aktbeteckning 23-A-6. Fastställd 1975-12-18.*

Byggnadsplanen 23-A-6 (se plankartan ovan) upphävdes tillsammans med övriga byggnadsplaner i Vidja genom beslut av kommunfullmäktige 1998-11-23 (laga kraft 2001-02-15). Planen ersattes med områdesbestämmelser.

Byggnadsplanen visar fastighetsgränser och byggnader och avgränsas av den röda linjen. Den allmänna platsen i byggnadsplanen bestod av vägmark markerat med vitt och parkmark med grönt. När byggnadsplanen fastställdes beslutade länsstyrelsen om ett förordnande (med stöd av 113 § byggnadslagen) att ägare till exploateringsfastigheterna skulle upplåta den allmänna platsen (parkmark och vägmark) till gemensamhetsanläggning utan ersättning. Förordnandet gällde fastigheterna Vidja 1:475 – 1:477.

Trots att den allmänna marken aldrig blivit upplåten för en gemensamhetsanläggning utan fortsatte ägas av enskilda fastighetsägare, ligger förordnandet kvar. Det upphävdes heller aldrig i samband med att de gällande områdesbestämmelserna fastställdes utan ligger kvar på fastigheterna.

Nya tomter föreslås i den föreslagna detaljplanen på den naturmark som aldrig upplåtits för gemensamhetsanläggning. Se utsnitt ur samrådsförslaget för detaljplanen:



*Utsnitt ur samrådsförslagets plankarta.*

Huddinge kommun har ansökt hos länsstyrelsen att förordnandet upphävs med följande motiveringar.

1. Byggnadsplanen som förordnandet enligt 113§ BL gällde har upphävts. Detta innebär enligt lantmäterimyndigheten i Huddinge att det inte längre är möjligt att bilda gemensamhetsanläggning för de allmänna platserna med stöd av byggnadsplanen. Trots att förordnandet enligt 113§ BL finns kvar är det alltså inte möjligt att utnyttja det för att utan ersättning upplåta de allmänna platserna.
2. De fastigheter som belastas av förordnandet kommer att kunna bilda nya tomter inom delar av området som tidigare skulle lösas in, och det är samma fastighetsägare nu som när förordnandet fastställdes.
3. Nya tomter kommer att kunna bildas på naturmark. Denna mark används inte i dag så flitigt för rekreation som områdena utmed strandkanten. De strandnära områdena är i detaljplanen föreslagna som natur.

Ett särskilt samråd har skett med berörda fastigheter den 13 mars till den 2 april 2013. Det kom inte in några yttranden som hade synpunkter på det föreslagna upphävandet.

### **Planuppdrag och program för detaljplanen**

Den 19 december 2005 gav kommunstyrelsen samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan enligt det tjänsteutlåtande och den förstudie som tagits fram under 2005. Ett planprogram gick ut på samråd under våren 2006 och tre informationsmöten hölls. Kortfattat föreslog programmet för Vidja att området skulle planläggas med kommunalt vatten- och avlopp, en minsta tomtstorlek om 1500 m<sup>2</sup>, byggrätter om minst 100 m<sup>2</sup> byggnadsarea samt ett enskilt huvudmannaskap för vägar och naturområden.

I många av de yttranden som inkom både från fastighetsägare och remissinstanser ifrågasattes det enskilda huvudmannaskapet för vägarna vilket ledde till att denna fråga studerades vidare.

Man beslöt att ta fram ett reviderat program som föreslog ett kommunalt huvudmannaskap för vägar och natur. Programmet gick ut på samråd under tiden 14 maj till 19 juli 2007 då även ett informationsmöte hölls. I det reviderade programmet öppnades även för lokala bestämmelser när det gällde fastighetsstorlekarna och uppdraget att undersöka behovet av samhällsservice i form av förskola och skola, tillkom.

Mellan det första planprogrammet och det reviderade ändrades Huddinge kommuns gatukostnadsreglemente vilket innebär att kommunen numer strävar efter full kostnadstäckning vid utbyggnaden av gatunätet.

Den 8 november 2007 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden att godkänna den planinriktning som tjänsteutlåtandet (2007-10-10) baserat på de två programmen, angav. Inriktningen för det fortsatta planarbetet är detsamma för alla etapper vilket för med sig att även planeringen kommer att bli likartad i hela Vidja oavsett detaljplan, med undantag från planeringen på Stockholms stads mark som delvis har en annan inriktning.

När detaljplanen för Vidja etapp 1 antogs av kommunfullmäktige i juni 2011, gavs en förändrad inriktning för detaljplanen för Vidja etapp 2. Samhällsbyggnadsnämnden fick i uppdrag att undersöka möjligheten till ett enskilt huvudmannaskap för naturområdena i etapp två samt för de som undantogs beslut om antagande i etapp 1.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade om samråd för Vidja etapp II den 26 april 2012 och samrådet pågick mellan 7 maj 2012 – 9 juli 2012. Detaljplanen för naturområdena i Vidja gick ut på ett eget samråd parallellt med detaljplanen för Vidja etapp II men fick en längre samråd tid på grund av oklarheter. Endast länsstyrelsen inkom med ett särskilt yttrande för detaljplanen för Vidjas naturområden. Efter samrådet har detaljplanen för Vidjas naturområden utgått och istället görs ingen ny detaljplan för dessa områden utan de befintliga områdesbestämmelserna fortsätter att gälla.

Samtidigt som samrådet för detaljplanerna var hölls även samråd för gatukostnaderna för Vidja etapp 1 och 2.

Under samrådet kom det in många yttranden från fastighetsägare i Vidja. Bland remissinstanserna var det flera av *länsstyrelsens* synpunkter som har lett till vidare arbete med detaljplanen. Länsstyrelsen hade synpunkter på strandskyddsupphävandet och det föreslagna strandskyddet i utställningshandlingen är justerat efter en diskussion med länsstyrelsen.

Efter länsstyrelsens synpunkter har även en arkeologisk utredning tagits fram som inte visade på några nya fyndigheter. Länsstyrelsen ville även att upphävandet av §113 förordnandet skulle gå ut på ett särskilt samråd för tydlighetens skull, vilket har skett inför utställningen.

En utställning hölls för detaljplanen 14 okt - 11 nov 2013. I *länsstyrelsens* yttrande så diskuterades otydligheten i den planbestämmelse som sa att kvartersmarken skulle hållas allmänt tillgänglig inom de områden där strandskyddet föreslås fortsätta gälla. Efter utställningen skedde därför en ändring av den planbestämmelsen som innebar att betydelsen att marken ska hållas allmänt tillgänglig, utgick. Förändringen har kommunicerats med närmast berörda. *Stockholm vatten AB* inkom med synpunkter på dagvattenhanteringen vilket ledde till en fördjupad dagvattenutredning. Resultatet blev att fler ytor har tillkommit för dagvattenhantering på kvartersmark. Förändringarna har kommunicerats med berörda fastighetsägare.

Bland *fastighetsägarna* var det många som tog upp planbestämmelsen som sa att kvartersmarken inom strandskyddade områden skulle hållas allmänt tillgängliga. Den stora delen av yttranden som kom in från fastighetsägare och även från *Vidja vägförening* rörde samma frågor som under samrådet. Den stora frågan är vem som ska äga naturmarken där de allra flesta som yttrat sig i frågan anser att fastighetsägarna i Vidja ska fortsätta äga och förvalta all naturmark i Vidja. Vidare är det många som inte gillar kommunens förslag på att dra in bussen längre in i området. Enligt många yttranden så är den dragning som bussen har idag tillräcklig, möjligtvis några fler busshållplatser. Även den föreslagna vägstandarden är det många av de boende som ser som överdimensionerad. Yttrandena över de här frågorna har inte lett till några förändringar av plankartan efter utställning.



Karta över planområden för Vidja etapp I och Vidja etapp II

### **Kommunala beslut i övrigt**

I samband med att detaljplanen för Vidja etapp 1 antogs av kommunfullmäktige, gavs även ett uppdrag till miljönämnden att upprätta ett förslag till ändring av naturreservatet Lännaskogen i de delar som berörs av förslaget till detaljplan och som gränsar till fastigheterna Lissma 4:42, Lissma 4:111 och Lissma 4:312.

Utanför planområdet planeras för en gång- och cykelväg utmed Vidjavägen från stallet i Ågesta fram till detaljplaneområdet för Vidja etapp 1.

### ***Planens förenlighet med miljöbalken***

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

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Miljö kvalitetsnormer finns för utomhusluft, vattenförekomster, fisk och musselvatten samt omgivningsbuller.

### ***Behovsbedömning***

Enligt 4 kap.34 § Plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Utifrån kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, ska kommunen göra en behovsbedömning och ta ställning till om ett genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller inte. Nedan följer en sammanfattning av planens konsekvenser som ligger till grund för behovsbedömningen.

### ***Planen***

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för en utbyggnad av ett gemensamt vatten- och avloppssystem samt en ny- och ombyggnad av befintligt vägnät. Därmed ges möjlighet för ett permanentboende med större byggrätter och möjlighet till avstyckningar. Planområdet omfattas idag av områdesbestämmelser för fritidshusområde med byggrätter på 40 m<sup>2</sup> huvudbyggnad och 20 m<sup>2</sup> komplementbyggnad. Planområdet är avstyckat i fastigheter om ca 2000 m<sup>2</sup> och mer, med bevarad naturmark inom kvarteren på höjder samt i en remsa utmed stranden.

Detaljplanen föreslår även ett kommunalt huvudmannaskap för vägområdena samt naturområden utmed strandkanten. För naturområden inom kvartersstrukturen föreslås ett fortsatt enskilt huvudmannaskap genom att områdena inte planläggs utan områdesbestämmelserna fortsätter att gälla där.

### ***Platsen***

Vidja är ett fritidshusområde som vuxit fram under 1900-talet. Under senare år har en allt större andel av fastighetsägarna bosatt sig permanent inom området men bebyggelsen består huvudsakligen av fritidshusbebyggelse med en låg exploatering. Bakgrunden till detaljplanen är bland annat ett behov av att komma till rätta med utsläppen till Orången av mer eller

mindre orenat avloppsvatten. Ormlången är näringsrik och känslig för ökad tillförsel av näringsämnen.

Detaljplanen gränsar till Ormlångens naturreservat som omfattar sjön och sträcker sig till fram till strandkanten. Vissa av fastigheterna ligger inom strandskyddet men på de flesta infördes det aldrig eftersom de redan låg inom byggnadsplaner då skyddet infördes.

Vidja är till stora delar väldigt kuperat med stora fastigheter med riklig vegetation. Området karaktäriseras av att historiskt ingått i ett småbrutet och småkuperat odlingslandskap. Påtagligt inom området som helhet är inslaget av ädellövträd. Detta gäller särskilt inslaget av ekar varav flera är så kallade jätteträd.

Vid Långvik är området istället väldigt plant och utgör en lågpunkt som är känslig för översvämningar och kraftiga regn. Här är grundvattennivån strax under markytan. Ormlången är en större sjö som räknas som vattenförekomst och den omfattas därmed av miljökvalitetsnormer för vatten. Miljökvalitetsnormerna innebär att sjön ska nå god vattenstatus år 2021.

I Vidja finns en fornborg som ligger inom naturområde. En arkeologisk undersökning har genomförts som inte visat några fyndigheter som planen behöver ta särskild hänsyn till.

#### *Påverkan*

Planen medför en stor påverkan på området framförallt då den innebär en utbyggnad av ett gemensamt VA-system vilket kommer att snabba på utvecklingen av ett ökat permanentboende. Vägarna byggs om och får ett bredare asfalterat vägområde på många ställen. Detaljplanen medger avstyckning av fastigheter vilket över tid kommer att innebära en måttlig förtätning. Detta tillsammans med de ökade byggrätterna kommer att påverka vegetationen, terrängen och öka andelen hårdgjord yta inom kvartersmark. För att minska alltför stora ingrepp på fastigheterna föreslås en generellt större fastighetsstorlek än i stora delar av Huddinge, marklov krävs för fällning av ädellövträd med ett stamomfång på minst 30 cm och suterrängvåning ska byggas om terrängen på fastigheten är alltför kuperad.

Det ökade permanentbosättningen förväntas öka dagvattenflödena med ca 35 procent vilket skapar ett större behov av en bra dagvattenhantering i området. Samtidigt innebär ett utbyggt gemensamt VA-system att den negativa påverkan på Ormlången från avloppsutsläpp minskar. Minskningen av näringsämnena (fosfor, kväve) kan bli upp till 50 procent vid exploatering. Däremot kommer belastningen av övriga ämnen (bl. a bly, koppar, zink och svavel) att öka i och med att trafikintensiteten förväntas bli lite högre och verksamheten i området blir mer omfattande. Värdena är dock långt under de riktvärden som finns för känsliga recipienter.

Naturområdena behålls i stort sätt oförändrade. För de naturområden som ligger utmed stränderna föreslås ett kommunalt huvudmannaskap för att säkerställa att de hålls allmänt tillgängliga.

De sjönära delarna av planområdet ingår i det kulturhistoriskt intressanta området Ormlången – Ågestasjön, Trehörningen, enligt Huddinge kommuns kulturmiljöinventering. Bedömningen är att landskapet ger en god och representativ bild av hur en förhistorisk bosättning utvecklats fram till det agrara landskapet vid 1800-talets slut och anses vara ett av de få områden i stockholmstrakten som undgått 1900-talets exploateringar. Då området har genomgått en stor förändring sedan 1940-talet då Vidja planerades som ett fritidshusområde och avstyckningar av tomter och en utbyggnad av vägnätet skedde, så anses den karaktären som beskrivs i kulturmiljöinventeringen redan ha påverkats i så stor utsträckning att de utpekade kvaliteterna inte finns kvar i någon större omfattning.

### **Motiverat ställningstagande**

Med ovanstående behovsbedömning som grund, bedöms att detaljplanen inte leder till betydande miljöpåverkan och därför behöver inte en miljökonsekvensbeskrivning genomföras.

## ***Förutsättningar, förändringar och konsekvenser***

### **Natur**

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

Området karaktäriseras av ett område som historiskt ingått i ett småbrutet och småkuperat odlingslandskap. Efter att området omvandlats till ett stugområde har karaktären ändrats. Vissa delar brukas fortfarande, men då huvudsakligen för bete med häst samt slätter. Detta gäller huvudsakligen den södra delen av planområdet. Något som är påtagligt i området som helhet är inslaget av ädellövträd framförallt av ekar där flera är så kallade jätteträd. På framför allt de mer höglänta delarna av området samt på flera av de strandnära naturområdena finns även barrskogsmiljöer.

De viktigaste kvaliteterna i området att ta tillvara i detaljplanen är det sjönära läget och att stränderna tillgängliggörs så att alla boende i området kan nyttja dessa. För att bibehålla en karaktär med stort inslag av ädellövträd föreslås lovplikt för fällning av ädellövträd(ek, alm, ask, bok, lind och lönn) av en viss storlek.

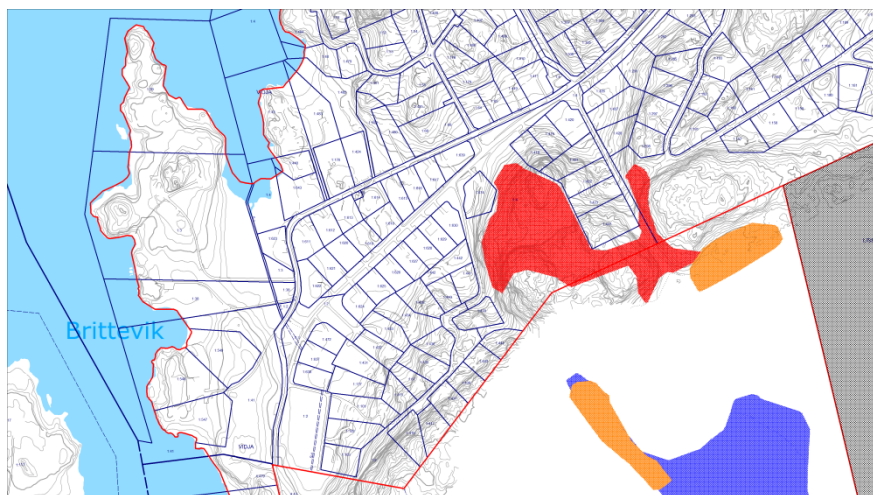
#### ***Naturvärden***

De högsta naturvärdena inom området utgörs av strandområdena, särskilt utpekade nyckelbiotoper samt den rika förekomsten av ädellövträd där fler av dem är jätteträd. Inom området finns förekomst av flera skyddsvärda arter, även rödlistade, varav många är knutna till de stora ädellövträden.

I planområdets södra del vid Helmerdalsvägen södra ände har Skogsvårdsstyrelsen pekat ut en nyckelbiotop (se rött område i kartan



nedan). En nyckelbiotop är ett skogsområde som från en samlad bedömning av biotopens struktur, artinnehåll, historik och fysiska miljö har mycket stor betydelse för skogens flora och fauna. Där finns eller kan förväntas finnas, rödlistade arter. Denna nyckelbiotop består av en naturlig sänka mellan två höjder och har en värdefull kryptogamflora. Sänkan fungerar som en port in till Lännaskogens naturreservat i söder. Vid nyckelbiotopen finns även en fornlämning i form av en fornborg. För att säkerställa bevarandet av nyckelbiotopen och fornborgen föreslås denna del planläggas som allmän plats Natur.



Karta som visar nyckelbiotop inom planområdet. Markerat med rött.

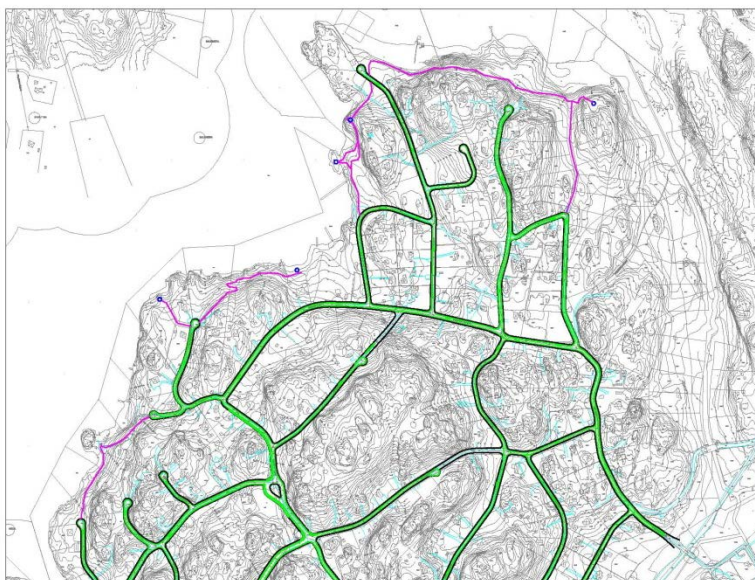
Planförslaget kommer att medföra att området förtätas med fler byggnader för bostadsändamål vilket innebär att en del befintlig vegetation inom kvarteren kommer att försvinna. På de privata fastigheterna kommer det att råda utökad lovplikt för trädfällning. I de få fall när nya fastigheter planeras på oexploaterad mark kommer de att föreslås i anslutning till befintlig bebyggelse. Stora naturområden kommer att bevaras som Natur/allmän platsmark vilket ger dem ett skydd mot exploatering.

### ***Rekreation och friluftsliv***

Vidja ligger omgivet av ett område som är utpekad som riksintresse för rörligt friluftsliv. I Vidja är det särskilt strandområdena och sjön Orlången som berörs av riksintresset. Orlången är mycket väl använd under årets alla årstider för sportfiske, skridskoåkning, skidåkning, båtliv, bad och vandring. Det är viktigt att Vidjas silhuett från Orlången inte ändrar karaktär från en gles bebyggelse inbäddad i vegetation till mer exploaterad karaktär. Stora delar av Vidjas stränder är redan idag tillgängliga och nyttjas som viloplats för friluftslivet på sjön. De områden som idag uppfattas som tillgängliga för allmänheten har i detaljplanen fått ett särskilt skydd mot exploatering och påverkan. Dessa föreslås även fortsättningsvis ligga inom strandskyddet.

Enligt planförslaget ska strändernas tillgänglighet bevaras och även ökas genom att visa på möjliga gångstråk. Sträckan som pekas ut sträcker sig från

Helmerdalsvägen utmed stranden, via Tärnmåsvägen, förbi Ringsättrabadet, Axnäs och sen bort mot Fräkenbottendiket. Detta är en sträcka på ca 1,5 km som på vissa ställen behöver tydliggöras genom att visa var gränsen mellan privata fastigheter och allmän platsmark. Detta kan göras genom att röja sly, markera sträckan med stenmjöl och liknande. På vissa ställen kan det finnas ett behov att sätta upp ett räcke för att kunna passera mer otillgängliga platser.

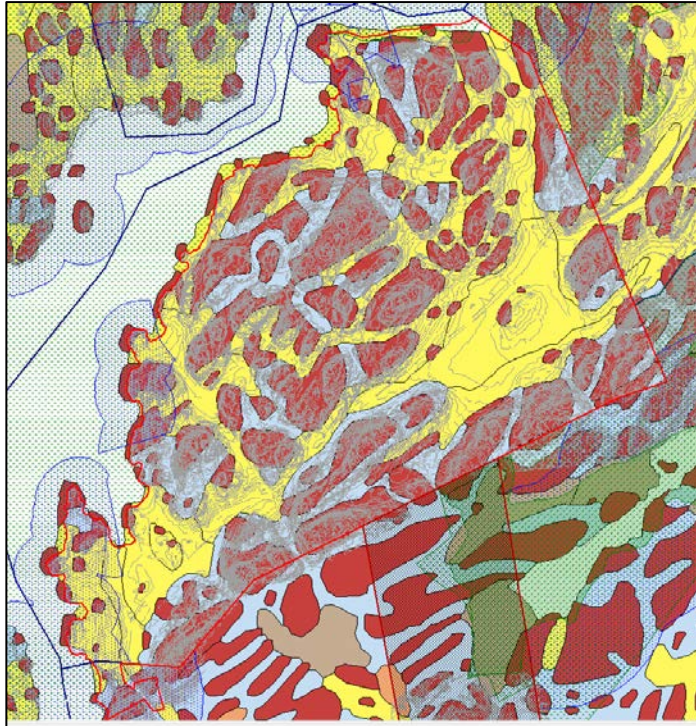


*Tänkt dragning av naturstig visas med lila*

En slinga utmed stranden är viktig närrecreation för boende i hela Vidja samt för övrigt friluftsliv från angränsande områden. Förändringarna i Vidja etapp II bedöms inte påverka friluftslivet negativt.

### ***Geologiska förhållanden***

Etapp II i Vidja är till stora delar väldigt kuperat men vägarna är i huvudsak dragna i områdets låga partier i sänker mellan bergen. På de plana ytorna där vägarna i huvudsak går och längs med strandkanterna består grunden av postglacial lera (gult i kartan nedan) medan höjderna består av sedimentbergarten gnejs (rött i kartan nedan). Däremellan finns partier av sandig morän (blått i kartan nedan).



*Geologisk karta över Vidjaområdet*

### *Markradon*

Sveriges Geologiska AB har utfört en markradonkartering 1984. Området har vid dessa mätningar bedömts som normalriskområde vad gäller radon förutom i sydväst där grunden består av lera och området därför är ett lågriskområde.

### *Hydrologiska förhållanden*

Planområdets ytvatten avrinner till sjön Ornlången som ingår i Tyresåns sjösystem. Avrinningen sker via väg- och befintliga krongdiken till sjön Ornlången. Enligt VISS (Vatteninformationssystem Sverige) hade Ornlången måttlig ekologisk status 2009 och tidsfristen för att uppnå god ekologisk status har förlängts från år 2015 till år 2021. Sjön är näringsrik och känslig för ökad tillförsel av näringsämnen.

Vidja består till stor del av berg i dagen, tunna moräntäckten och lertäckta områden som har sämre förmåga att infiltrera dagvatten. Då Vidja dessutom är väldigt kuperat kan dagvattenflödena förväntas bli kraftiga. En dagvattenutredning har på uppdrag av Huddinge kommun tagits fram av Sweco Viak 2008 där man uppskattar att dagvattenflödena förväntas öka med ca 35 procent.

Beräkningar visar att föroreningsbelastningen till Ornlången före respektive efter förtätning kommer att förändras. Minskningen av näringsämnena (fosfor, kväve) kan bli upp till 50 procent vid en utbyggnad av ett gemensamt VA-system. Däremot kommer belastningen av övriga ämnen (bl. a bly, koppar, zink och svavel) att öka. Uppgifter om föroreningsbelastning från vägar med lite trafik (<1000 fordon per årsdygn)

är mycket begränsat men i och med att trafikintensiteten förväntas bli lite högre och verksamheten i området blir mer omfattande (gräsklippning, biltvätt mm) förväntas belastningen av bly att öka med 50 procent, koppar och nickel med 7 procent. Värdena är dock långt under de riktvärden som finns för känsliga recipienter.

För dagvattnet från vägarna anläggs grunda skåldiken med makadamfyllning. Dikena ska, där det är möjligt, anläggas med låg lutning för att få en långsam avrinning där vattnet infiltreras och föroreningar avsätts. I svackdikena läggs dräneringsledning för att öka avbördningen av det infiltrerade vattnet samt för bräddning av stora flöden. Där det är möjligt, där vägar gränsar mot naturområden, anläggs öppna diken.

Föroreningar från de enskilda fastigheterna bör minskas genom att först och främst påverka källorna till eventuella föroreningar. Därutöver ska dagvattnet i första hand infiltreras i marken på den egna fastigheten, så kallat LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten), och i andra hand ska dagvattenflödet fördröjas innan avledning sker. Dagvatten från enskilda fastigheter får inte påverka andra fastigheter liksom dagvattnet från vägmark inte får påverka enskilda fastigheter. Då många enskilda fastigheter troligen inte kommer att kunna ta hand om dagvattnet lokalt, kommer möjlighet ges för de som gränsar mot vägområde, att ansluta fastigheten till gatumarkens dräneringsledningar mot en anslutningsavgift. Däremot för fastigheter utan förutsättning för LOD med ytavrinning mot lägre liggande privat fastighet, så ansvarar fastighetsägaren själv för avskärande avvattningsstråk vid fastighetsgräns.

På flera platser i planområdet finns så kallade lågpunkter där extra åtgärder behövs för att hantera dagvattnet. Särskilt i Långvik vid Vidjavägens västra del där dikesbotten är i nivå med sjöns vattenyta. Det andra området är i norra delen vid Doktorsvägen och Ringsättravägen där det finns flera instängda lågpunkter. Ett flertal ledningsrätter så kallade U-områden är utmärkta för att hantera dagvattnet. På naturmark vid lågpunkter ska åtgärder för dagvattenhanteringen göras. Områdena är utmärkta i detaljplanen.

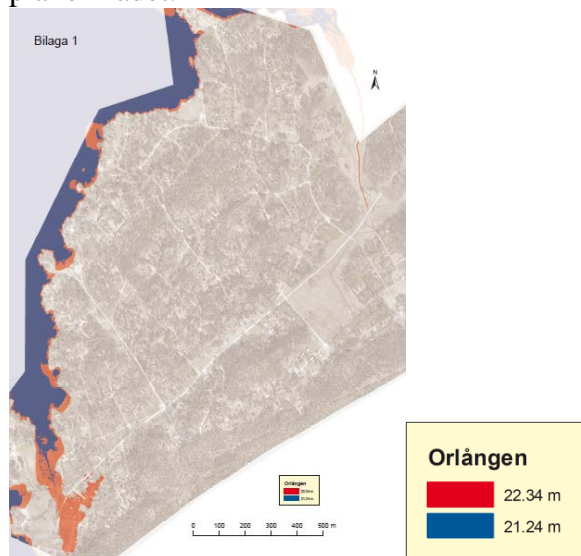
Så mycket som möjligt av det existerande trädbeståndet ska behållas inom området för att bromsa dagvattenflödena.

#### *Risk för höga vattenstånd*

Utifrån den framtagna dagvattenutredningen togs en fördjupad dagvattenhantering fram under år 2010 för att visa på översvämningrisker och ytavrinning vid extrema regn.

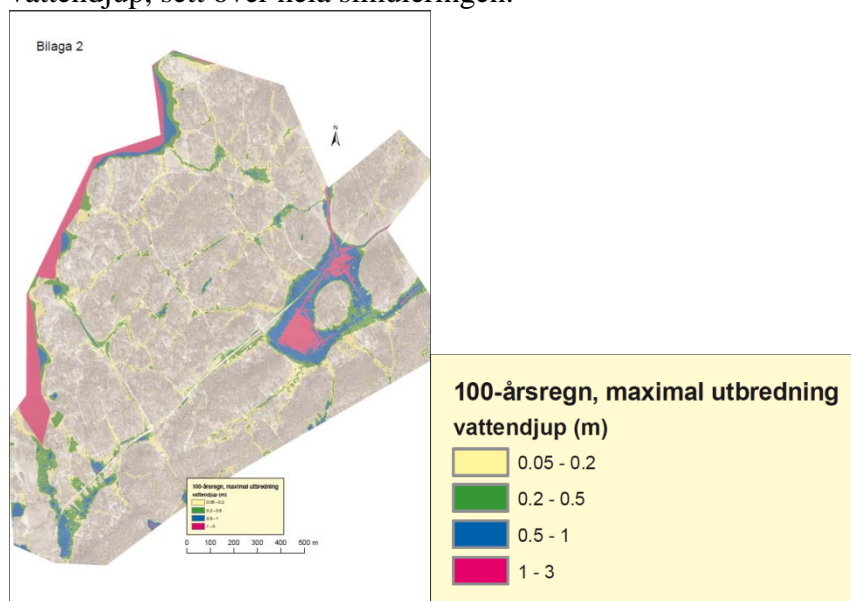
Utredningen har tagit fram två scenarier för översvämningrisker utifrån Tyresåsystemet, 100-årsflöde samt beräknat högsta flöde. Nivåerna för flödena är 21,24 m respektive 22,34 m, men ett antagande är att nivån för 100-årsflödet förmodligen är underskattad. I kartan nedan visas Orlångens utbredning vid de två scenarierna och där framgår att de kritiska områdena

vid högsta flödet är främst vid Långvik samt Fräkenbottendiket utanför planområdet.



karta över Orlångens utbredning vid 100-årsflöden och beräknat högsta flöde.

En simulering har tagits fram för att redovisa ytavrinningen och instängda vattenmassor. Bilden nedan visar en sammansatt bild över maximalt vattendjup, sett över hela simuleringen.



Karta över vattendjup vid 100-årsregn.

De huvudbyggnader som finns i Vidja idag finns på en plushöjd av som lägst 22m. Inga nya fastigheter kan tillkomma under denna nivå och all bebyggelse bör förhålla sig till den. Minsta fastighetsstorlek är i de låglänta områdena satt till 1500 m<sup>2</sup> för att få plats med ytor inom fastigheten som ska hantera högt stående vatten. Planbestämmelser anger för dessa områden att källare inte får byggas och att plattan på mark bör ligga minst 0,5 meter över gatunivå i fastighetsgräns för att undvika uppdämningar i husgrundsdraineringar. Vidare ska marken närmast huvudbyggnaden ha en lutning på 5 % räknat från huslivet och till 3 meter ut från huslivet. Inom

naturmark kan infiltrationsytor anläggas, antingen som öppna diken eller dammar som även fyller en funktion för groddjuren i området, eller som torra dammar som kan hantera eventuella översvämningar. Dessa är utmärkta på plankartan.

## **Bebyggelse**

### ***Landskapsbild***

Detaljplanen kommer att medföra en stor påverkan på landskapet i området. De nya byggrätterna tillsammans med en utbyggnad av ett allmänt VA-system kommer att accelerera den pågående omvandlingen av området från en fritidshusbebyggelse med låg exploatering till en permanentbebyggelse med en högre exploatering. För att minska påverkan föreslås planbestämmelser om att suterränghus ska byggas på kuperade tomter för att minska ingreppen på marknivåerna. Vidare finns en planbestämmelse om krav på markklov för trädfällning för ädellövträd vilka är ett viktigt inslag i områdets karaktär. Vid byggnation ska värdefull vegetation på tomterna i största möjliga mån beaktas dels för deras vikt som karaktärsskapande men även för att underlätta dagvattenhanteringen.

Byggrätten är något mindre jämfört med den byggrätten som vanligtvis ges vid nyplanerade småhusområden i Huddinge kommun. Efter de synpunkter som inkom under de två programsamråden har förvaltningen valt att föreslå en byggrätt på 150m<sup>2</sup> byggnadsarea (BYA) för hus i ett plan och 100m<sup>2</sup> BYA för hus byggda i två plan. Ett högre men smalare hus ger ett smäckrare intryck i området jämfört med de med 150 m<sup>2</sup> BYA och därför ges en större sammanlagd bruttoarea för att motivera den typen av hus. Huvudbyggnaden kan innehålla två lägenheter där den ena får ha en maximal bruttoarea om 40 m<sup>2</sup>.

Vägarna kommer i stor utsträckning att ha en enklare standard med blandtrafik. På huvudgatan där bussen kommer att gå anläggs en separat gång- och cykelväg och utmed uppsamlingsgatorna breddas vägarna med en separat gångbana. En viss förändring sker dock av intrycket av vägarna då alla kommer att asfalteras och få gatubelysning.

Naturområdena kommer att behålla sin nuvarande utbredning med vissa få undantag vilket gör att det inte blir alltför stora förändringar i förhållandet mellan kvartersmark och naturmark. Det är viktigt att naturmarken utmed strandkanten görs mer allmänt tillgänglig och särskiljs från kvartersmarken.

### ***Kulturhistoriska miljöer***

De sjönära delarna av planområdet ingår i det kulturhistoriskt intressanta området Orlången – Ågestasjön, Trehörningen, enligt Huddinge kommuns kulturmiljöinventering. Området omfattar Orlången och Ågestasjön med strandpartier samt dalgången fram till Trehörningen. Det utmärkande för

området är öppna, odlade eller betade stränder med inslag av branta berg, barr- och lövskog, välbevarade äldre gårdsmiljöer samt ett flertal gravfält, fornborgar och andra förhistoriska lämningar.

Bedömningen i kulturmiljöinventeringen är att landskapet ger en god och representativ bild av hur en förhistorisk bosättning utvecklats fram till det agrara landskapet vid 1800- talets slut och anses vara ett av de få områden i stockholmstrakten som undgått 1900-talets exploateringar. Därför är riktlinjerna för området att kulturmiljön ska vårdas för att bevara kulturlandskapet och vägnätets sträckning och karaktär inte får förändras och att nya byggnader bör följa mönster avseende placering, volymer och färgsättning.

Vidjaområdet har genomgått en stor förändring sedan 1940-talet då Vidja planerades som ett fritidshusområde och avstyckningar av tomter och en utbyggnad av vägnätet skedde. Karaktären som beskrivs i kulturmiljöinventeringen bedöms därför redan ha påverkats i så pass stor utsträckning att särskild hänsyn inte bör tas till den i planläggningen.

### ***Fornlämningar***

I planområdets södra del uppe på ett bergskrön på Skansberget finns en registrerad fornlämning (RAÄ nr Huddinge 67:1) i form av en Fornborg. Fornborgen ligger på ett högt bergskrön med en upplagd stenmur i öster och utgör själva krönpartiet i ett annars sönderbrutet och otillgängligt berg. Fornlämningen föreslås ingå i allmän plats, naturmark.



*Fornlämning markerat med gult.*

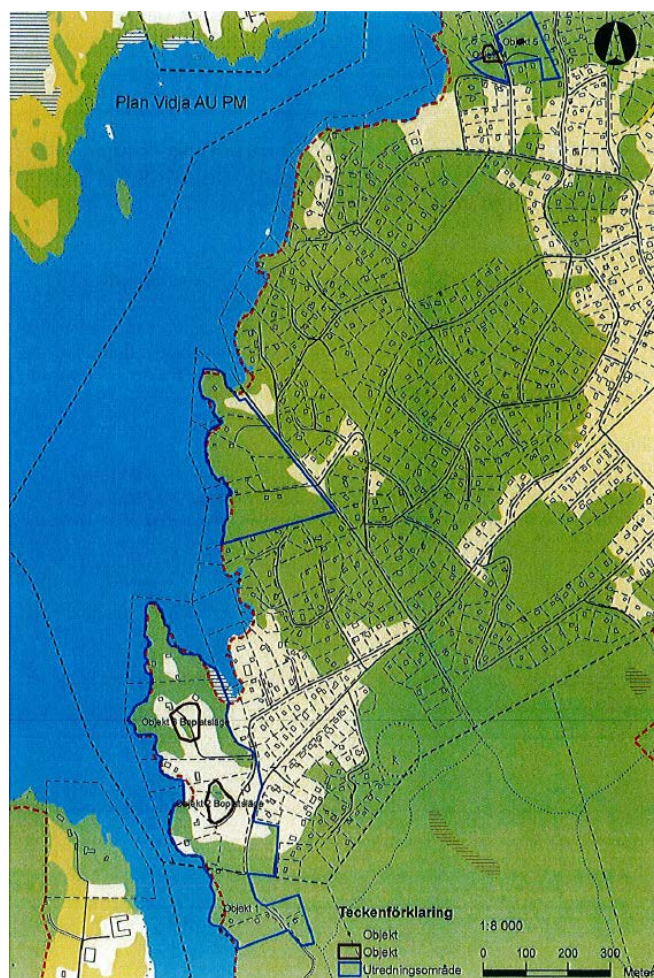
Det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning. I 2 kap 6,8 och 10 §§ lagen om kulturminnen (1988:50) regleras anmälningsplikt, tillstånd m.m.

Fornborgen finns illustrerad i plankartan.

Länsstyrelsen beslutade att en arkeologisk utredning etapp 1 respektive etapp 2 skulle genomföras, enligt 2 kap 11 § lagen (1988:950) om kulturminnen mm. (KML). Inom området fanns inga kända fornlämningar, men i närområdet finns bl.a. gravfält och fornborg vilket gjorde att det fanns en möjlighet att fler fyndigheter kunde finnas i området.

Utredningarna togs fram under år 2012-2013 och de visade att inga fasta fornlämningar finns inom det aktuella planområdet. (Se bild nedan.) Vid arkeologisk utredning etapp 1 påträffades två boplatslägen (objekt 2 och 3) samt en husgrund (objekt 1), en stenröjd yta (objekt 4) och en sentida täkt (objekt 5). Objekt 1, 4 och 5 utgör inte fast fornlämning utan bedömdes som övriga kulturhistoriska lämningar. Dessa har dokumenterats i samband med den arkeologiska utredningen. Vid arkeologisk utredning etapp 2 (utredningsgrävning) kunde inga fornlämningar konstateras på boplatslägena.

Utifrån detta resultat kommer inte förändringar att göras i detaljplanen.



Utdrag ur slutmeddelande för arkeologisk utredning etapp 1 och 2 för Vidja detaljplan. Undersökningsområden inringade med blå linje.

### ***Bostäder, friliggande småhus***

Vidja består idag av fritidshusbebyggelse huvudsakligen från 1940-talet och



framåt. Det finns 415 fastigheter för bostadsändamål varav de flesta har någon form av bebyggelse. På 246 fastigheter inom planområdet finns det sammanlagt 517 st boende folkbokförda. Av de folkbokförda är 64 personer under 10 år. Trots detta är bebyggelsen i området till stor del av fritidshuskaraktär.

Fastighetsstorlekarna är idag väl tilltagna, 2000 kvm och större. Planen föreslår en minsta tomtstorlek är generellt 1 500 m<sup>2</sup>, men där terrängen är lämplig och där karaktären medger det har vissa kvarter fått en minsta tomtstorlek på 1 000 m<sup>2</sup>. Större areal kan i praktiken krävas för att en fastighet ska kunna delas om terrängen gör stora delar av tomten olämplig att bebyggas. Dagens områdesbestämmelser medger inga avstyckningar men med de föreslagna planbestämmelserna kan på lång sikt ca 80 nya fastigheter tillkomma. De allra flesta tillkommer genom delning av befintliga fastigheter och bara upp till tolv stycken kan tillkomma på mark som idag är privatägd naturmark. De nya fastigheterna är föreslagna i anslutning till befintliga där infrastrukturen redan är utbyggd.

I Vidja föreslås en bostadsbebyggelse av friliggande småhus. Förutsatt att den överensstämmer med bostadsändamålet får även lokal för verksamheter som inte är störande för omgivningen, inredas i huvudbyggnaden.

Huvudbyggnad får byggas i två våningar och ha en största byggnadsarea (BYA) som är 100 m<sup>2</sup>. Om huvudbyggnaden istället byggs i en våning får den ha en högsta BYA om 150 m<sup>2</sup>. För komplementbyggnader är den största sammanlagda byggnadsarean 40 m<sup>2</sup> och dessa får byggas i högst en våning. Om det finns ett befintligt fritidshus på fastigheten får den istället räknas som komplementbyggnad om den överensstämmer med de gamla byggnadsplanernas bestämmelser, det vill säga har en byggnadsarea på högst 55 m<sup>2</sup>. Högsta sammanlagda tillåtna byggnadsarea på fastigheten är 200 m<sup>2</sup>.

En generationsbostad får finnas inom huvudbyggnaden och ha en bruttoarea (BTA) på högst 55 m<sup>2</sup>. Alternativt får befintligt fritidshus med en största byggnadsarea på 55 m<sup>2</sup> BTA räknas som denna generationsbostad.

Huvudbyggnader ska placeras minst 6 meter från gata och 4 meter från annan fastighetsgräns. Även komplementbyggnader ska placeras 6 meter från gatan men får placeras 1 meter från annan fastighetsgräns.

Högsta byggnadshöjden på huvudbyggnaden är 6,5 meter och nockhöjden är 8,5 meter. För komplementbyggnaden är högsta byggnadshöjden 3,0 meter och högsta nockhöjd 4,0 meter. Bebyggelsen ska anpassas efter den kuperade terrängen inom Vidja för att så långt som möjligt bevara områdets karaktär. Därför får inte alltför stora förändringar av marken i form av uppfyllnader och schaktningar ske i samband med byggnationen. En planbestämmelse säger att placering och utformning av byggnader ska ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation. Om tomten är kuperad ska därför suterrängvåning byggas för en bra anpassning till terrängen. De delar av fastigheten som inte är lämpliga att bebyggas är i plankartan prickmarkerade, vilket betyder ”mark som inte får bebyggas”.

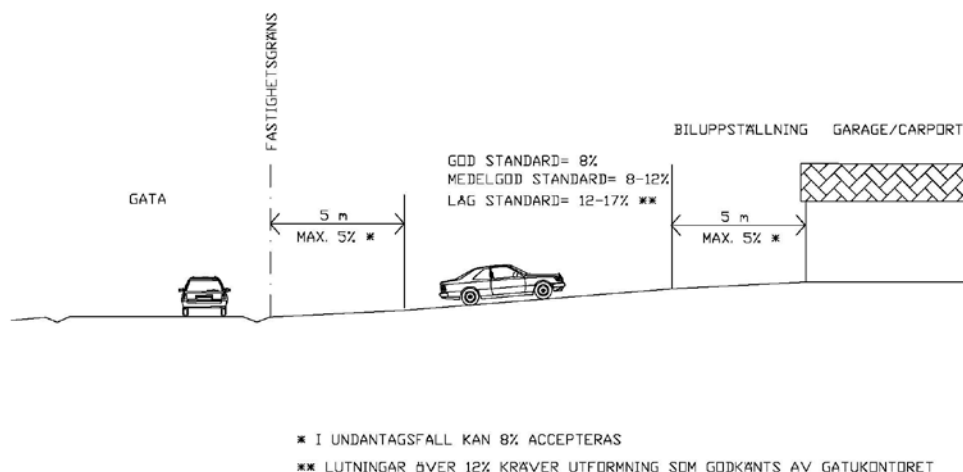
Ny bebyggelse inom området innebär att den lantliga karaktären minskar, men även med nuvarande områdesbestämmelser sker en successiv omvandling.

Vid planläggningen prövas fastigheternas lämplighet för permanentboende, vilket innebär ett nytt ställningstagande jämfört med områdesbestämmelserna.

Fastigheten 1:447 som undantogs beslutet att anta detaljplanen för Vidja etapp 1, uppnår inte kraven på tillgänglighet och kan inte anslutas direkt till allmän väg. Då den nyckelbiotop som är utpekad efter en inventering har visats sig även omfatta fastigheten 1:447 föreslås fastigheten som allmän platsmark Natur och ska därmed lösas in av Huddinge kommun.

### ***Tillgänglighet till bostadshus***

Terrängen är bitvis mycket kuperad och undantag kan medges från kravet på tillgänglighet till en- och tvåbostadshus då det är befogat med hänsyn till terrängen (3 kap 15 § 5 p. PBL och 12 § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m. m.). Dock eftersträvas att fastigheterna ska ha angöring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt.



Avsteg från inriktningen att kunna angöra med bil i anslutning till bostadshuset görs för några redan bebyggda fastigheter, och i något fall för att en tomt överhuvudtaget ska kunna bebyggas.

### ***Bygglovpliktens omfattning***

#### ***Lovplikt för trädfällning***

Möjligheterna att ha bestämmelser om lov för trädfällning har enligt plan- och bygglagen ett nära samband med att "en bebyggd tomt beträffande lutning och höjdläge ska vara anordnad på lämpligt sätt med hänsyn till särskilt ljusstillsförelsen samt till stads- eller landskapsbilden" (proposition 1985/86:1, s 301).

Av detta framgår att plan- och bygglagens regler avser att reglera sådan trädfällning som påtagligt förändrar stads- eller landskapsbilden eller i annat fall medför störningar för omgivningen. Vid projektering och byggande bör alltså hänsyn tas till befintlig växtlighet i den utsträckning den kan bevaras. Detta ger på kort sikt bättre förutsättningar att bevara områdets "gröna" karaktär, då det tar lång tid för ny vegetation att växa upp.

I Vidja har en inventering visat på att det är särskilt viktigt att bevara områdets ädellövträd som är karaktärsskapande för området. Det finns många gamla och stora ekar inom området men även alm, ask, bok, lind och lönn.

Bestämmelsen om trädfällning avser inte att förhindra skötsel av vegetation eller rimlig gallring för att få ljus på uteplatsen etc. Bestämmelsen avser därför endast träd som på en höjd av 1,3 meter över marken har en stamdiameter på 30 cm eller mer. Även yngre träd i olika generationer bör behållas för att de i framtiden ska kunna ersätta de befintliga äldre träden i syfte att bibehålla landskapsbilden i området.

Som planbestämmelse anges att det råder utökad marklov för fällning av ädellövträd med ett stamomfång på minst 30 cm.

### ***Service***

Det finns ingen kommersiell eller kommunal service inom planområdet idag. Närmaste förskolor och grundskolor finns i Trångsund. Enligt planuppdraget ska behovet av förskola och grundskola undersökas i detaljplaneringen av Vidja. Detta kommer att studeras närmare i etapp 3 på Stockholms stads mark.

Närmaste livsmedelsbutik finns i Farsta strand och i Farsta centrum finns det även finns ett stort utbud av annan kommersiell service.

### ***Lek och rekreation***

Inom planområdet finns en anlagd badplats, Ringsättrabadet, med lekplats och en mindre scen/dansbana. Badplatsen ligger utmed Ringsättravägen / Brushanevägen i områdets norra del. I anslutning till badplatsen finns en parkeringsyta. Vid badplatsen finns även en brygga för båtar och vissa båtar ligger uppdragna på land.

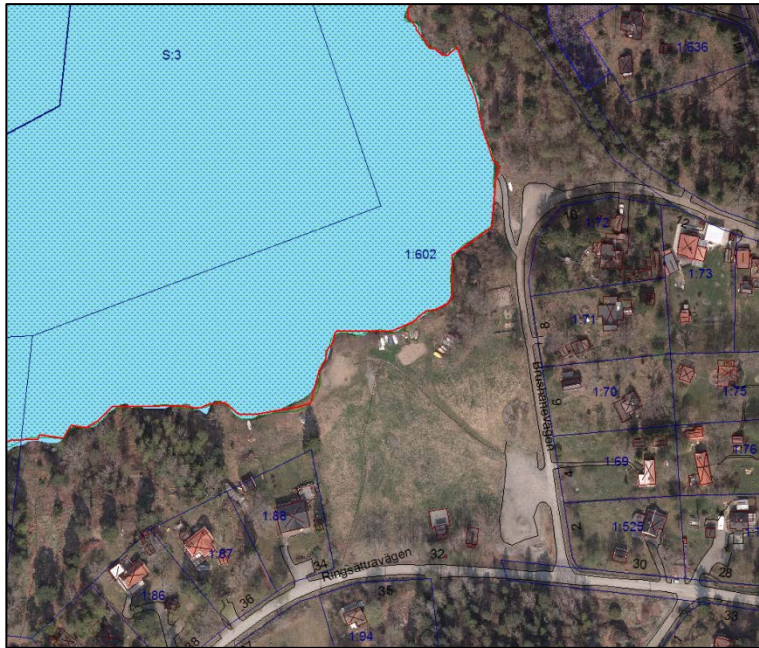


Foto över badplatsen Ringsättrabadet.

I detaljplanen har badplatsen planlagts som park/badplats och är därmed utlagd som allmän platsmark med kommunalt huvudmannaskap. Badplatsen föreslås vara en så kallad mindre närbadplats som främst servar de boende i området snarare än att annonseras som en av de större kommunala badplatserna.

En lekplats finns vid badet som bör rustas upp och flyttas närmre badplatsen. Idag ligger det en båtuppläggningsplats mellan badbryggan och lekplatsen och den föreslås byta plats med lekplatsen.

Det finns bryggor på åtminstone fyra platser till i Vidja och de flesta av dessa bryggor används som båtbyggor. Bryggorna ligger inom Ornlångens naturreservat och omfattas inte av detaljplanen. Invid båtbyggorna vid Ringsättra och Helmerdal har mark planlagts som upplag för att kunna användas som båtuppläggningsplats för en privat båtförening. I dagsläget finns ungefär 140 st båtplatser i Vidja. Båtuppläggningsplatsen vid Ringsättrabadet flyttas för att ligga närmre båtuppläggningsplatsen och båtbyggan. Vid båtbyggan i Helmerdal föreslås en båtuppläggningsplats alldeles bredvid båtbyggan. Båtuppläggningsplatsen vid Barstabadet föreslås slås ihop med Helmerdal så att marken vid Barstabadet blir mer tillgänglig för badande. För att nå båtbyggan vid Barstabadet föreslås därför båtarna läggas i vid Helmerdal dit det är lättare att ta sig ned med bil. En ny parkeringsyta för Barstabadet föreslås söder om badplatsen.

I planområdets sydvästra del, vid Vidjavägen finns en bollplan. Denna regleras i detaljplanen som parkmark med egenskapen bollplan. Tanken är att området även i fortsättningen ska utnyttjas för spontanidrott. Gångbanan utmed Vidjavägen kommer att leda fram till bollplanen.

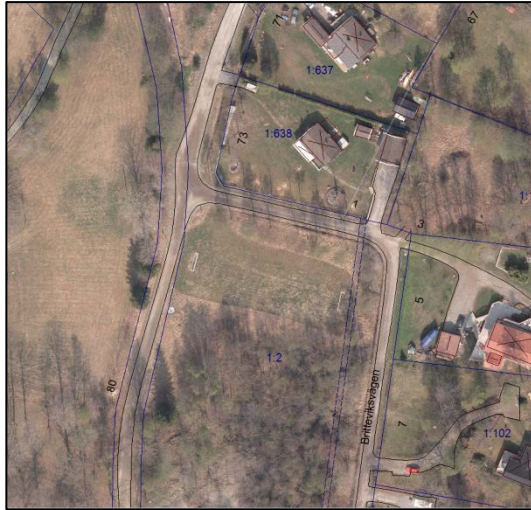


Foto över bollplan vid Vidjavägens södra ände..

### **Vattenområden**

Vattenområdena ligger inom Orlångens naturreservat. Då planområdet är anpassat efter naturreservatsgränsen omfattas inte vattenområdena av detaljplanen. Uppförande av bryggor och andra förändringar i vattenområdet ska prövas mot reglerna för naturreservatet.

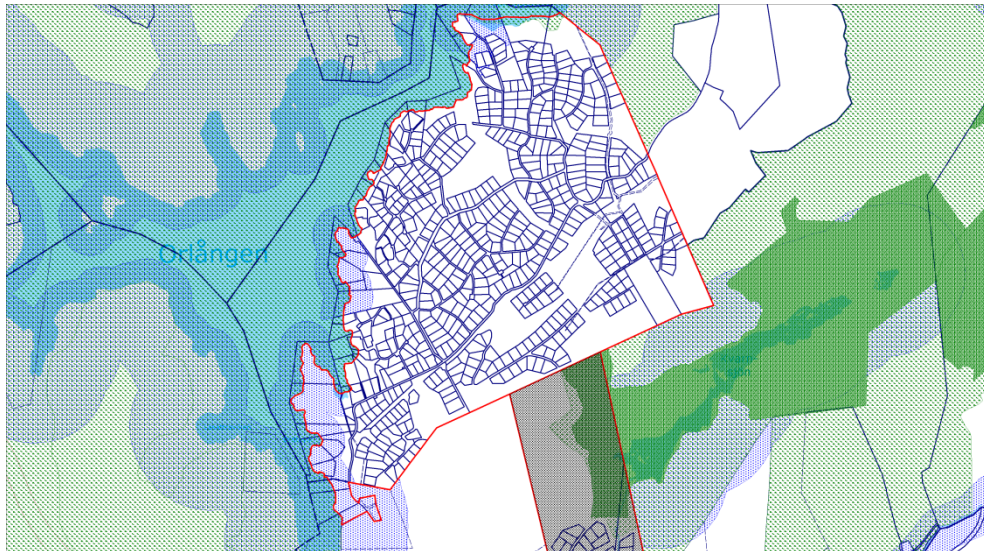
I nuläget finns det en rad privata fastigheter med vattenområden. Utanför dessa fastigheter ligger en samfällighet, S:3, där flera fastigheter inom Vidja är delägare. Kopplat till vattenområdena finns bl.a. fiskerättigheter.

### **Strandskydd**

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för friluftslivet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet innebär förbud mot att vidta en rad åtgärder som motverkar bestämmelsernas syfte.

Vidjas stränder är attraktiva för rekreation som bad, båtliv, skridskoåkning och vandring. Längs med stora sträckor ingår även vattenarealer i fastigheterna. I den sydvästra och norra delen av Vidja finns fastigheter med kvartersmark som går ända fram till strandkanten. På sträckan mellan Ringsättrabadet och Helmerdalsvägen ligger det på flera ställen naturmark mellan kvartersmarken och strandkanten. Denna ägs dock ofta av privatpersoner och på vissa ställen är det svårt att avgöra vad som är privat mark och allmän platsmark.

Inom planområdet har strandskydd aldrig införts på de fastigheter som låg inom de ursprungliga byggnadsplanerna. För de fastigheter som låg utanför byggnadsplanen men som kom att omfattas av områdesplanerna finns idag ett strandskydd på 100 meter från strandkanten. Detta berör de stora fastigheterna i områdets sydvästra del, några fastigheter vid strandkanten utmed Helmerdalsvägens västra sida samt naturmark på Axnäs. De fem fastigheter som ligger allra längst ned i planområdets sydvästra del, omfattas av det utökade strandskydd på 300 meter som ligger runt Orlången.



Strandskydd markerat med blå skraffering.

Enligt 5 kap. 7a § får det bestämmas i detaljplanen att strandskydd enligt 7 kap. miljöbalken upphävs för ett område, om det finns särskilda skäl och intresset av att ta området i anspråk på det sätt som avses med planen väger tyngre än strandskyddsintresset.

De särskilda skäl för upphävande av strandskyddet inom stora delar av Vidja är att områdena redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att de saknar betydelse för strandskyddets syften (MB 7 kap. 18c §, punkt 1). Tomterna inom strandskydds-zonen är redan ianspråktagna och på vissa ställen går strandskyddet även över gatumark.



Karta som visar befintlig strandskyddsgräns 100 meter från strandkanten med vitt.

I samband med utställningen söker Huddinge kommun ett upphävande av strandskyddet för markarealen på de privata bostadsfastigheter som ligger inom det generella och utökade strandskyddet. Denna mark är ofta redan ianspråktagen av de boende och uppfattas idag inte som tillgänglig för

allmänheten. (Se bilden ovan.) Istället föreslås ett anpassat strandskydd på de ytor och miljöer som uppfattas som mer orörda och därmed allmänt tillgängliga. Ofta är dessa områden främst tillgängliga från vattnet.

Syftet är att ingen mer bebyggelse eller tomtanläggningar ska tillkomma närmre strandkanten än hur det ser ut idag. De områden där strandskyddet föreslås ligga kvar kompletteras därför med bestämmelsen mark där byggnader inte får uppföras men också bestämmelser om vad som får ske med vegetation och marknivåer. På vissa platser, ofta uddar, är området utökat då platserna idag används som rastplatser för de ute på sjön. Områdena mellan hus och väg uppfattas idag som privata tomter och de är iordninggjorda som det. Det är därför inte rimligt att strandskyddet ligger kvar där då det inte uppfattas som allemansrättsligt tillgängligt. Att dessa områden har iordningsställts som tomter innebär också att det inte har samma betydelse för djur och naturlivet som vid strandkanten.

Syftet är att göra det tydligare för fastighetsägarna och besökare vad som är allmänt tillgängligt och vilka områden som inte är det.

I plankartan har de områden som kommer att fortsätta ligga inom strandskyddet fått bestämmelser som skyddar ytorna från bebyggelse, trädavverkning och förändringar av markens höjd. En upplysning i plankartan talar även om att de omfattas av strandskydd. På de fastigheter som ligger invid strandkanten och som idag saknar strandskydd har en 10 meter bred remsa mot strandkanten skyddats mot uppförande av byggnader i detaljplanen.

I samband med utställning har Huddinge kommun ansökt om ett upphävande av strandskyddet hos länsstyrelsen. En upplysning om upphävandet har även stått med i kungörelsen.

## **Gator och trafik**

### ***Gång- och cykeltrafik***

Gång- och cykelbana utförs utmed sträckor som trafikeras med buss. Separata gångbanor byggs utmed lokalgator med uppsamlande funktion, dessa gator är Ringsättravägen, Helmerdalsvägen, Kattugglevägen samt del av Beckasinvägen. På Vidjavägen kommer gång- och cykelvägen att gå fram till den gemensamma bollplanen i söder. På övriga lokalgator kommer gång- och cykeltrafikanter att blandas med biltrafik.

Hastighetsbegränsningen på dessa gator är 30 km/h. En gång- och cykelbanan planeras mellan Ågestavägen och Vidja bebyggelseområde men ingår inte i detaljplanen. En framtida cykelkoppling mellan Vidja och Ebbadalsvägen bör utredas eftersom det knyter ihop cykelnätet och ger bättre kommunikation med cykel till bl. a Haninge men det ingår inte i detaljplanen.



Bild. Gång- och cykelvägar markeras med blå heldragenlinje. Gångbanor markeras med svart linje. Streckad blå linje är gång- och cykelbana inom detaljplaneetapp 1.

Med kuperade områden följer mer eller mindre kraftiga lutningar. Lutningarna på gångbanorna kommer i de flesta fall att nå god standard men vissa sträckor kommer att ha lutningar som överskrider Boverkets riktlinjer för god utomhusmiljö.

### **Kollektivtrafik**

Trafikförvaltningen (f.d SL) trafikerar Vidja med en busslinje 833 till och från Farsta. Turtätheten är i dag en gång per timme vardagar och varannan timme på lördagar, söndagar och helgdagar. Bussen vänder vid särskild bussvändslinga på Vidjavägen vid Pelikanvägen.

Riktvärdet på högsta rekommenderade gångavstånd till busshållplats för villabebyggelse är enligt SL:s planeringsnorm 900 m. Detta för att erbjuda en attraktiv och lättillgänglig kollektivtrafik. För att uppfylla detta behöver dagens busslinje förlängas in i området. För att åstadkomma det har en ny gata föreslagits mellan Näktergalsvägen och Beckasinvägen med en ny vändhallplats för buss på Beckasinvägen i höjd med Helmerdalsvägen och Sjöorrevägen. Till skillnad från samrådsförslaget har bussträckningen i utställningsförslaget flyttats till andra delen av Näktergalsvägen. Dels för att undvika stora nivåskillnader på en enskild fastighet dels för att det befintliga



vägområdet är bredare på denna del av Näktergalsvägen. Att använda den södra delen av Näktergalsvägen ger busslinjen genare sträckning.

Andra sträckningar för bussen har prövats däribland möjligheten att köra bussen i rundslinga. Lutningarna på gatorna i området medför att det är svårt att hitta alternativa sträckningar till den föreslagna, utan att det medför stora konsekvenser på kvartersmark. Med föreslagen sträckning kommer man att förkorta gångavstånden till kollektivtrafiken för de som bor i de nordvästra delarna mot Orlången. Hållplatser utmed linjesträckningen planeras i samråd med Trafikförvaltningen.

Då fler kommer att bosätta sig permanent i Vidja i och med detaljplaneringen av området ser Huddinge kommun det som önskvärt att bussturtätheten till Vidja utökas. Det är dock Trafikförvaltningen som beslutar om detta.

### ***Biltrafik***

Gatustrukturen i detaljplaneområdet delas upp i huvudgator och lokalgator med olika utförande beroende på funktion. Befintliga vägområden är 6-10 m breda och körbanornas bredd inom området varierar mellan 3,5-4 m.

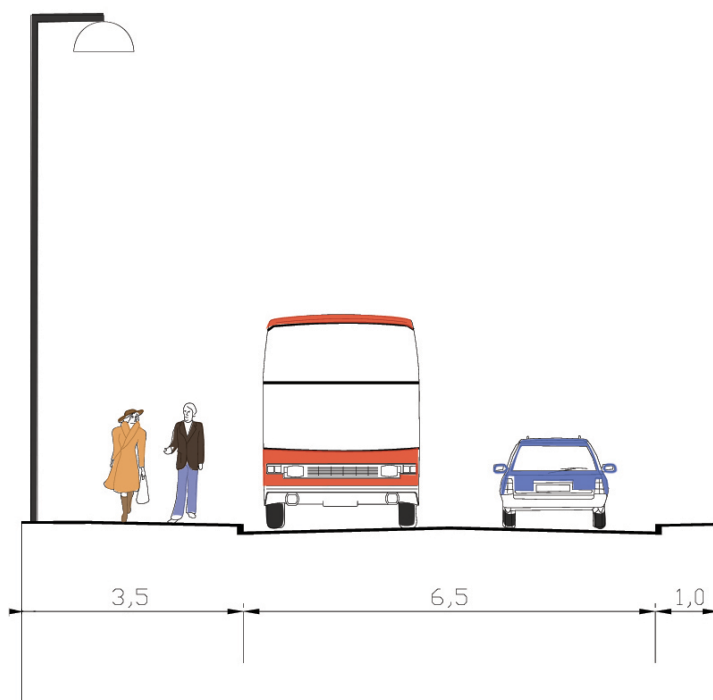
Såväl huvudgata som lokalgator ska förses med belysning. Alla kommunala återvändsgator förses med en vändplan med radie på 6 meter, detta för att servicefordon ska kunna vända på ett trafiksäkert sätt.

### ***Huvudgata H1***

För framkomlighet för buss krävs huvudgatustandard på delar av vägnätet. Ett fåtal fastigheter blir berörda för att utöka befintligt vägområde för att erhålla denna standard. De föreslagna huvudgatorna klarar kraven för lutning enligt SL:s önskemål/krav.

Totalt blir den asfalterade ytan med körbana och gång- och cykelbana 9,5 meter. För största delen av förslaget huvudvägnät kan förbättringar rymmas inom befintligt vägområde men ett fåtal fastigheter påverkas av utökat vägområde. Detta innebär att vägområdet kommer inrymma ett sidoområde för till exempel upplag av snö (1 meter), körbana (6,5 meter), gång- och cykelbana (3 meter) och stödremsa och belysning (0,5 meter).

Vägområdet kommer att få en total bredd på 11 meter.



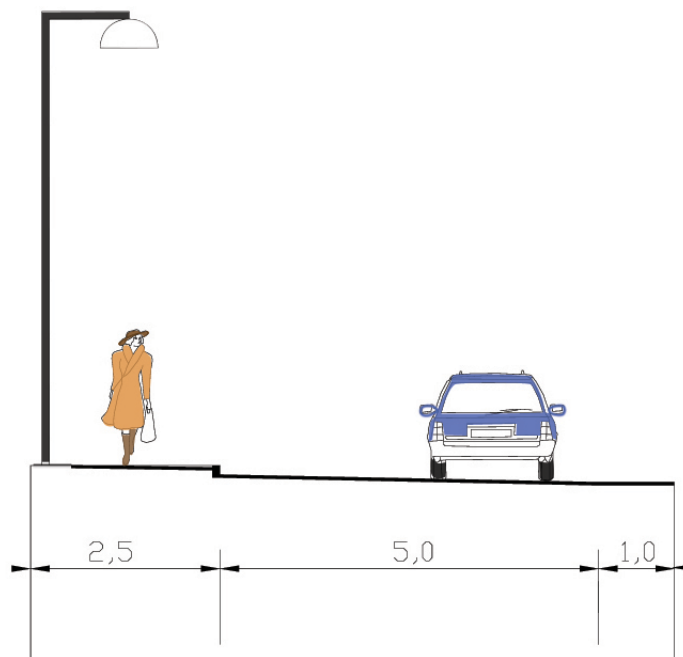
*Vägsektion huvudgata för buss.*

De gator som är aktuella för denna standard sammanfaller med sträckning för förlängning av busslinje dvs. del av Helmerdalsvägen, del av Näktergalsvägen samt ny gata mellan Näktergalsvägen och Beckasinvägen. För Vidjavägen blir vägområdet 12 m brett eftersom ytor för extra dränering krävs där.

#### *Lokalgata L1*

Lokalgata med gångbana utförs på gator med en mer uppsamlande trafikfunktion. Vägområdet kommer att inrymma ett sidoområde för till exempel upplag av snö (1 meter), körbana (5 meter), gångbana (2 meter) samt stödremsa och belysning (0,5 meter). Den asfalterade ytan blir totalt 7 meter bred. Dessutom utökas vägområdet ytterligare beroende på att extra avvattning krävs vilket medför ett vägområde på 9,5 m.

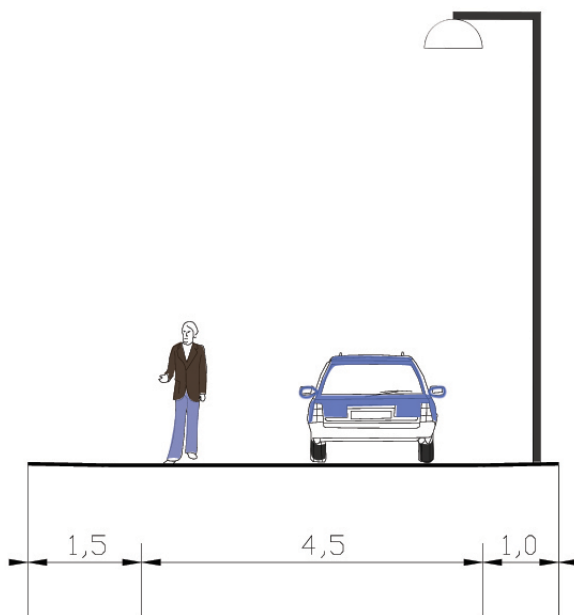
Gator aktuella för denna standard är Ringsättravägen, Kattugglevägen samt del av Helmerdalsvägen. För många lokalgator kommer ett mindre intrång att krävas på privat mark för att erhålla detta vägområde.



Vägsektion för lokalgata typ L1.

### Lokalgata L3

Övriga lokalgator inom området kommer att utformas med ett vägområde som inrymmer ett sidoområde för till exempel upplag av snö (1,5 meter), körbana (4,5 meter) och stödremsa och belysning (1 meter). Den asfalterade ytan blir totalt 4,5 meter. För lokalgator utökas vägområdet ytterligare beroende på att extra avvattning krävs vilket medför ett vägområde på upp till 8 m. För många lokalgator kommer ett marginellt intrång att krävas på privat mark för att erhålla detta vägområde.



Vägsektion för lokalgata typ L3.

Sjörrevägens anslutning till Ringsättravägen tas bort för biltrafik pga. dess branta lutning och ersätts med endast gång- och cykelförbindelse.

### *Trafikprognos*

Trafiken alstras av permanent- och fritidshusboenden i området. Några trafikräkningar har ej genomförts så uppgifter om trafikmängder i området saknas. Föreslagen plan medför att fritidshus kommer att kunna omvandlas till permanentboende och nya fastigheter tillkommer. Uppskattningen är att det görs ungefär fem resor per dag i ett permanentushåll. Det uppskattade framtida trafikflödet på Vidjavägen vid Ringsättravägen blir därför ca 3500 fordon/dygn.

### *Trafiksäkerhet*

Hastighetsbegränsningen på lokalgator i Huddinge kommun är 30 km/h och på huvudvägnätet 50 km/h om det inte finns särskilda skäl. På huvudvägnätet sänks hastigheten till 30 km/h vid skolor, förskolor och äldreboenden. En översyn av hastighetsbegränsningarna inom Huddinge kommun pågår som kan ge en större variation av hastighetsbegränsningar.

Huddinge kommun håller på att ta fram en standard för hur trafiksäkerheten ska tillgodoses i omvandlingsområden som tex Vidja. Hur och var behovet av hastighetssänkande åtgärder krävs kommer att utredas under detaljprojekteringen som kommer i ett senare skede av planeringen. Detta är ingenting som regleras i detaljplanen men som kan anläggas om behovet finns.

### ***Parkering***

Parkering ska anordnas på den egna fastigheten. Antalet parkeringsplatser ska uppfylla Huddinge kommuns parkeringsnorm, vilket prövas i samband med ansökan om bygglov.

Cykelparkering ska anordnas på platser där det är viktigt ur servicesynpunkt, t.ex. vid badplatsen och vid busshållplatser.

## **Störningar och risker**

### ***Buller***

De främsta bullerkällorna i Vidja är trafiken inom området. Dels den privata biltrafiken som ska till och från fastigheter men även busstrafiken kan uppfattas som störande. Då bussen föreslås få en delvis ny sträckning i området har en undersökning genomförts vad detta innebär för närliggande fastigheter.

Boverkets allmänna råd säger att huvudregeln för väg- och spårtrafik är max 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus, det vill säga vid huvudbyggnadens fasad. Med ekvivalent ljudnivå menas en medelljudnivå beräknad för ett trafikårsmedeldygn. För fastighetens uteplats är huvudregeln att ljudnivåerna bör vara max 70 dBA maximal ljudnivå utomhus på uteplats

Med detta menas en ljudtrycksnivå beräknad av den mest bullrande fordonstypen under ett årsmedeldygn.

I det mest bullrande scenariet, det vill säga där vägbanan är i nivå med de omgivande fastigheterna och marken är plan, hamnar gränsen för 55dBA ungefär 12 meter från vägbanans mitt. Enligt kartan så kommer alla huvudbyggnader utmed den nya bussträckningen att ligga utanför denna gräns. För de maximala ljudnivåerna på 70 dBA så kommer gränsen att gå, vid samma förhållanden som ovan, 38 meter från vägbanans mitt.



*Bullerutbredning från ny bussträckning. Gull linje visar ungefärlig gräns för 55 dBA förutsatt att marken är helt plan och röd linje visar 77dBA under samma förutsättningar.*

### ***Förorenad mark***

Inga kända föroreningar finns inom planområdet och det finns inga uppgifter om att det har funnits den typen av verksamhet i området som kan ha gett upphov till föroreningar.

### **Teknisk försörjning**

#### ***Vattenförsörjning, spillvatten***

Vattenförsörjningen sker genom att en ny ledning läggs i Vidjavägen i etapp. Huvudledningssystemet för vatten och avlopp är planerat att förläggas i

huvudgatan genom området som är Vidjavägen, Helmerdalsvägen. Ledningar för det allmänna vatten- och avloppsnetet läggs huvudsakligen i gatumarken.

### ***Dagvatten***

En översiktlig dagvattenutredning för hela Vidja har utförts av Sweco i samband med detaljplanearbetet för Vidja etapp I, 2008. En fördjupad dagvattenutredning (Sweco 2014-05-23) togs fram efter synpunkter under utställningen. Resultatet av utredningen blev att fler ytor på kvartersmark är planlagda för att ge möjlighet till dagvattenhantering.

Dagvattnet inom området tas idag omhand lokalt inom de egna stora fastigheterna. Befintliga vägdiken samlar upp avrinnande vatten från vägar och omgivande mark.

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

### ***Avvattning av planerat gatunät***

Planerat gatunät följer i princip befintligt gatunät både i plan och profil så befintliga avrinningsvägar bibehålls i stort men det finns i dag ett system av ledningar och trummor som ej är kartlagda som kommer att påverkas. Ett antal U-område har lagts till detaljplanen för att möjliggöra underjordiska ledningar. På andra ställen har mark planlagts med planbestämmelsen n3 som säger att marken ska vara tillgänglig för infiltration. De följer de naturliga vattenstråken och lågpunkterna och flera ligger i anslutning till det kommunala vägnätet.

Ytor som i planen är planlagd med bestämmelsen NATUR kan också komma att innehålla områden för fördröjning av dagvatten och översilningsytor. På vissa platser är detta även illustrerat i detaljplanen, som till exempel vid Långvik.

Lokalgator avvattnas via svackdiken som för bästa funktion bör vara gräsklädda då grässets rötter skapar infiltrationskanaler för vattnet. Vid vändplaner som är lågpunkter anläggs infiltrationsmagasin för fördröjning av vatten innan det avrinner diffust eller till dike.

### ***Elförsörjning***

Vattenfall Eldistribution AB har ett utbyggt elnät inom Vidja anpassat till ett fritidsboende. I samband med vägutbyggnaden kommer Vattenfall att dra nya ledningar i området och öka kapaciteten. Samtidigt med detta planeras även de luftburna ledningarna att förläggas i mark i samband med vägutbyggnaden. Utbyggnaden innebär att de 4 befintliga transformatorstationerna utökas med 4 nya.

Även teleledningarna kommer att läggas ner i gatan i samband med vägombyggnaden.

Befintlig och ny bebyggelse ansluts till det allmänna elnätet. För tillkommande nätstationerna reserveras nya områden för transformatorstationer.

### ***Energiförsörjning***

Energiförsörjning och uppvärmning sker idag huvudsakligen med el. Energieffektiva lösningar med t.ex. bergvärme bör användas där så är lämpligt. Ingen fjärrvärme planeras till området.

### ***Avfallshantering***

Hushållens (källsorterade) avfall kan hämtas vid varje fastighet med några få undantag där fastighetsägarna får ta ut sopkärlen till närmsta kommunal gata. Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

En återvinningsstation är föreslagen inom detaljplanen för Vidja etapp 1 utmed Vidjavägen i anslutning till vändplanen för lokaltrafiken är central i området för de boende. Detaljplanen innehåller bestämmelser om detta. Återvinningsstation finns även vid Ågestaverket utmed Vidjavägen utanför detaljplaneområdet.

### **Räddningstjänst**

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

# Genomförande

## Organisatoriska frågor

### Planförfarande

Planförfarandet sker enligt Plan- och bygglagen från 1987 (ÄPBL) med normalt planförfarande. Programsamråd har skett se under rubrik Planuppdrag och program för detaljplan.

### Tidplan

- |   |                             |
|---|-----------------------------|
| • Info/Beslut om programsamråd i SBN  | 11 juni 2006                |
| • Programsamråd   | 3 augusti - 13 oktober 2006 |
| Beslut om program, KS   |                             |
| • Beslut om plansamråd i SBN  | 26 april 2012               |
| • Plansamråd  | 7 maj 2012 – 9 juli 2012    |
| • Utställning   | 3 kvartalet 2013            |
| • Antagande i kommunfullmäktige   | 2 kvartalet 2016            |
| • Laga kraft*, tidigast   | 3 kvartalet 2016            |
| • Förvärv av allmän platsmark och övrig fastighetsbildning kan ske efter ansökan till lantmäterimyndigheten | 2016-                       |
| • Utbyggnad av gator och ledningar  | 2017-2022                   |
| • Uppförande av bebyggelse  | 2020-                       |

(\*Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft ca 4 veckor efter antagandebeslutet.)

### Genomförandetid

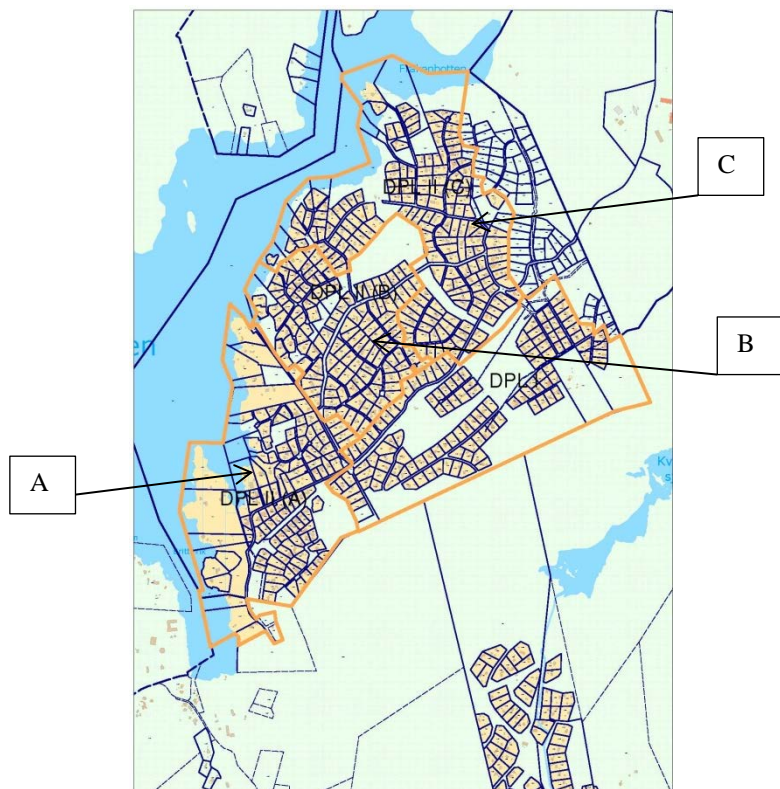
Detaljplanens genomförandetid är 15 år och har en förskjuten genomförandetid på fyra respektive fem år, vilket innebär att den börjar angiven tid efter den dag då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas. Genomförandetidens längd motiveras av att det fullständiga genomförandet av detaljplanen för förnyelseområden, framför allt bildande och bebyggande av nya tomter tar lång tid.

Den förskjutna genomförandetiden är kopplad till utbyggnaden av ett allmänt vatten- och avloppssystem då en godkänd VA-anläggning är en förutsättning för ett permanentboende i området. En utbyggnadsplan är framtagen för väg- och VA-utbyggnaden i området där utbyggnaden av etapp II är beroende av utbyggnaden av Vidjavägen inom etapp I. Utbyggnaden av Helmerdalsvägen behöver ligga först i utbyggnaden då



vattenledningen kommer att fortsätta från Helmerdalsvägen genom Orlången och bort för att försörja Gladö kvarn.

Etapp II är indelad i tre delområden för utbyggnaden som framgår av kartan nedan.

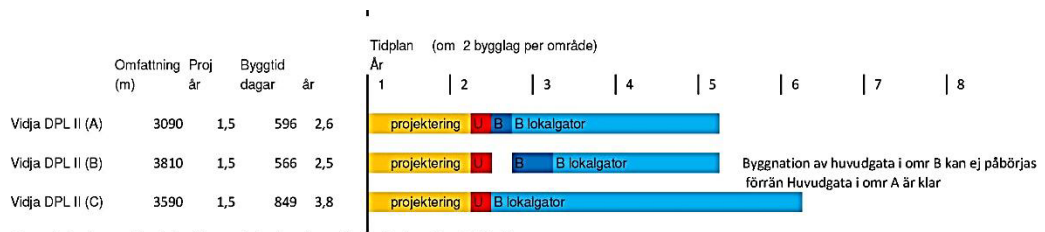


Karta över de olika delområdena för genomförande av vägar och VA-system

Utbyggnaden i Vidja kommer att börja med delområde A som omfattar Helmerdalsvägen. Utbyggnaden av delområde A beräknas ta ca 4 år. Utöver detta beräknas projekteringen att för hela etapp II att ta ca 1,5 år. Förutsatt att projekteringen kan påbörjas innan detaljplanen har vunnit laga kraft kan den förskjutna genomförandetiden sättas till 4 år.

Tack vare att Vidjavägen inom etapp 1 är utbyggd går det att påbörja utbyggnaden av delområde C samtidigt som delområde A. Delområde C består av ett stort antal vägar och beräknas ta ca 5 år att bygga ut. Den förskjutna genomförandetiden sätts därför till 5 år.

Delområde B kan påbörjas när Helmerdalsvägen är utbyggd vilket innebär byggstart ca ett halvår efter delområde A. Den förskjutna genomförandetiden är för delområde B satt till 4 år.



Om projekteringen delas in i mindre områden kan den troligen minska från 1,5 till 1 år

20120316 senaste rev.

### Tidplan för genomförande av vägar och VA-system etapp II

Föreslagen tidplan bygger på att delområdena börjar byggas från två håll samtidigt. Orsaken till den långa utbyggnadstakten är att det redan finns boende inom planområdet som under hela byggtiden ska kunna ta sig till sina fastigheter med bil. Detta innebär att det bara går att stänga av delar av vägarna för utbyggnaden.

Då detaljplanen vunnit laga kraft ska Stockholm Vatten bygga ut ledningar för vatten och avlopp och kommunen bygga om och bygga ut de gator som utgör allmän platsmark. Vattenfall och TeliaSonera bygger ut el och tele.

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

### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser (gatemark och naturmark). Naturområdena inom kvartersmarken lyfts ur och planläggs inte utan där fortsätter områdesbestämmelserna som anger allmän platsmark för marken, att gälla. Kommunen ansvarar för att gatorna och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll.

Naturmark som bedöms lämplig för fortsatt enskilt huvudmannaskap har undantagits från denna plan.

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/-anläggningar på allmän platsmark. På allmän plats och vid kommunalt huvudmannaskap ansvarar Huddinge kommun för dagvattenbrunnar och servisledningar från brunnarna till Stockholm Vattens huvudledning för dagvatten.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

Teliasonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till första telefonjacket.

## **Avtal**

Huddinge kommun kommer att träffa avtal/överenskommelser med de fastighetsägare som berörs av släntintrång (z-område). Kommunen kommer också att träffa avtal/överenskommelser med berörda fastighetsägare avseende mark som ska förvärfvas (inlösas) för att bli allmän plats.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om lantmäteriförrättning inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge, 141 85 Huddinge. Ansökan görs av fastighetsägare, ledningsdragande verk, rättighetshavare eller annan sakägare. Genomsnittlig handläggningstid för en lantmäteriförrättning är cirka 5 månader.

## **Fastighetsbildning**

Planförslaget anger generellt 1500 m<sup>2</sup> som minsta tomtstorlek, men på vissa ställen där terrängen inte är så kuperad tillåts 1000 m<sup>2</sup> som minsta tomtstorlek. Cirka 80 tomter för villabebyggelse bedöms tillkomma på sikt. Vissa av dessa kan tillkomma på idag obebyggd mark och men de flesta genom delning av befintlig fastighet. Möjligheten finns även att fastigheter kan tillkomma genom att t ex två fastigheter tillsammans bildar tre fastigheter, dessa är dock inte medräknade i de föreslagna 80.

Att detaljplanens bestämmelse om minsta tomtstorlek uppfylls är dock ingen garanti för att avstyckning är möjlig. En fastighet, både vid ombildning och nybildning, ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det innebär att den ska vara lämplig för bebyggelse, uppfylla krav på tillgänglighet och tillgång till behövliga vägar. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, t.ex. avstyckning, kan endast sökas av den fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna.

Ändrade kvartersgränser i detaljplanen innebär att ett antal fastighetsägare behöver förvärva eller sälja mark för att anpassa fastighetsgränser till de nya kvartersgränserna i detaljplanen, se nedan.

I detaljplanen är gatu- och naturmark utlagd som allmän platsmark (allmänt tillgänglig mark) med kommunalt huvudmannaskap. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Huddinge kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar när detaljplanen har

vunnit laga kraft. Även delar av marksamfälligheterna Vidja s:1 och s:2 berörs av inlösen.

De fastigheter – helt eller delvis – som berörs av dessa förvärv inom planområdet finns redovisade i bilaga 1.

Vissa fastigheter i detaljplanen får en utökad kvartersmark genom att naturmark planläggs som kvartersmark. I de flesta fall ägs marken redan idag av fastighetsägaren. För fastigheten Vidja 1:605 ska en fastighetsreglering ske där mark som idag ägs av Vidja 1:14 bör tillföras fastigheten. Fastigheter som utökas genom att naturmark planläggs som kvartersmark är Vidja 1:576 som tillförs mark från fastigheten Vidja 1:13, Vidja 1:632 som tillförs mark från Vidja 1:600, Vidja 1:634, 1:635 och 1:636 som tillförs mark från Vidja 1:475, Vidja 1:644 som tillförs mark från Vidja 1:476 samt Vidja 1:646 som tillförs mark från Vidja 1:476.

Från Vägföreningens fastigheter Vidja 1:5 ska mark tillföras fastigheten Vidja 1:58 och Vidja 1:2 till fastigheten Vidja 1:417.

Samtliga delar av marksamfälligheterna Vidja s:1 och Vidja s:2 inom planområdet kommer att överföras till kommunalt ägd fastighet såsom allmän platsmark, respektive till enskilda fastigheter som kvartersmark.

Kvartersmark för transformatorstation berör fastigheterna Vidja 1:59 och Vidja 1:6.

Delar av samfälligheterna Vidja s:1 utgörs i detaljplanen av kvartersmark, och de delarna ska överföras till fastigheter för bostadsändamål. Fastigheterna som berörs är Vidja 1:3, Vidja 1:38 och Vidja 1:2.

För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

### **Ledningsrätt**

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan tryggas genom ledningsrätt. Om så behövs får ledningsrätter tillskapas för allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt för ledningar för dagvatten inom kvartersmark. Inom planområdet finns områden reserverade för avledning av dagvatten från vägområden. Dessa områden är markerade med ”u” på detaljplanen.

Ledningsrätt för underjordisk ledning medför oftast att ingen bebyggelse får uppföras eller vegetation som kan skada ledningen planteras inom ledningsrättsområdet.

Följande fastigheter kommer att beröras av ledningsrätt för dagvattenhantering; Vidja 1:2, 1:3, 1:38, 1:78, 1:79, 1:108, 1:117, 1:315, 1:316, 1:324, 1:347, 1:351, 1:358, 1:484, 1:546, 1:608, 1:609, 1:610, 1:611, 1:613, 1:614, 1:621, 1:622, 1:630.

Vattenfall Eldistribution AB har en befintlig ledningsrätt för starkströmsledningar, 01-HUD-2711.1, som berör fastigheterna Vidja 1:612-617, 1:619-620 och 1:639. Denna bör läggas om i den ombyggda Långviksvägen vid genomförandet.

Vattenfall Eldistribution AB har ytterligare en befintlig ledningsrätt för starkströmsledningar, 0126k-13880.1, som berör fastigheten Vidja 1:59 som ägs av Huddinge kommun.

### **Gemensamhetsanläggningar**

En gemensamhetsanläggning är anläggning inom kvartersmark som används gemensamt av två eller fler fastigheter, t ex gemensam infartsväg eller VA-ledning. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av de fastigheter som ska ingå i anläggningen.

En detaljplan kan ge stöd för inrättande av en gemensamhetsanläggning genom att reservera markområden som betecknas med bestämmelsen ”g”. Sådana kan bildas inom kvartersmark på initiativ av fastighetsägare om behov uppstår. På fastigheterna Vidja 1:2, 1:43, 1:429, 1:483 och 1:485 har det bedömts lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning för gemensam infartsväg och VA-ledning och ett markområde med beteckningen ”g” har därmed reserverats.

Det finns inget hinder för att inrätta gemensamhetsanläggning inom kvartersmark som saknar beteckning ”g”. Behovet, lämpligheten och vilka fastigheter som ska delta prövas vid lantmäteriförrättning.

### **Kommunens övertagande av ansvar för allmän plats**

Kommunen övertar driften av anläggningar på allmän plats från Vidja vägförening så snart anläggningsarbetena påbörjas.

### **Omprovning av Vidja ga:4**

Gemensamhetsanläggningen Vidja ga:4, som förvaltas av Vidja vägförening, förändras till följd av detaljplanen. De områden som i detaljplanen utgörs av allmän plats med kommunalt huvudmannaskap (gata och grönområde) eller av kvartersmark för tekniska anläggning och upplag/återvinningsstation (beteckning E respektive U) ska utgå ur gemensamhetsanläggningen. Detta sker genom lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Vid samma förrättning ska andelstalen ändras för de fastigheter som omfattas av detaljplanen och anpassas till den nytta fastigheterna har av den omprovade anläggningen.

Kommunen, enskild fastighetsägare eller vägföreningen kan ansöka om anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten.

### **Servitut**

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Ett servitut är inte tidsbegränsat. Det kan t.ex. gälla rätt till utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Servitut kan bildas vid förrättning

eller genom privata avtal som inskrivs i tjänande fastighet. Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan servitut behövas i vissa fall. Servitut finns idag för angöring till fastigheterna Vidja 1:46 som belastar Vidja 1:429, för Vidja 1:430 som belastar Vidja 1:8 och för Vidja 1:448 som belastar Vidja 1:43. Ett nytt servitut för angöring till fastighet 1:434 föreslås på fastigheten 1:433.

Angöring till fastigheterna som sker över allmän platsmark natur, är utlagt som y-område. Rättighet bildas genom att avtal skrivs mellan fastighetsägaren och kommunen för att reglera drift och underhåll av tillfartsvägen. Detta avtals servitut ska sedan inskrivas i fastighetsregistret.

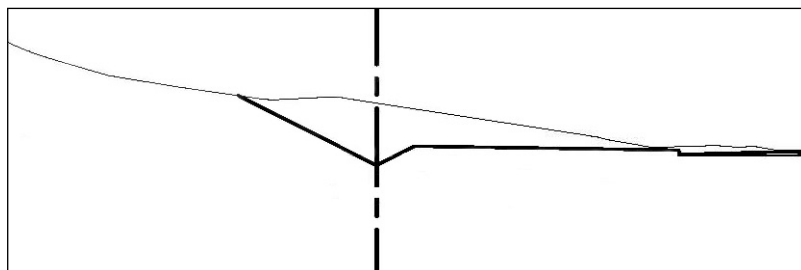
Vidare finns idag servitut för dagvattenhantering på fastigheterna Vidja 1:611, 1:612, 1:613 och 1:619 som i detaljplanen är föreslagna som ledningsrätter.

### **Slänt på tomtmark (z-område)**

*En slänt är höjning eller sänkning av marknivån på fastigheten för att jämna ut höjdskillnad mellan gata och fastighet och för att få en bra anslutning av fastigheten till gatan, till exempel vid infart.*



### **Sektion med illustration av slänt i form av utfyllnad på fastighet.**



### **Sektion med illustration av slänt i form av schakt på fastighet.**

Huddinge kommun arbetar efter principen att slänter längs med gatorna ska vara förlagda inom tomtmark. Istället för att kommunen förvärvar den mark som berörs av slänten blir slänten en del av tomtmarken. Slänten anläggs i samband med ny- och ombyggnad av gatorna. Flera fastigheter komma att beröras av slänter på tomtmark.

På plankartan anges därför området närmast gatan med beteckningen  $z =$  *Intrång av slänt får ske*, för att säkerställa behovet av utrymme för slänt. Vid genomförandet av vägförändringarna kommer kommunen att ta kontakt

med varje enskild fastighetsägare för att diskutera vilka åtgärder som behöver genomföras i anslutning till respektive fastighet.

## ***Ekonomiska frågor***

### **Kommunalekonomiska konsekvenser**

Kommunen strävar enligt gällande gatukostnadsreglemente efter full kostnadstäckning för lokalgator och andra allmänna anläggningar avsedda för områdets egen funktion vid utbyggnaden av gatunätet. Denna investeringskostnad tar kommunen ut av fastigheterna inom planområdet i form av så kallade gatukostnader. Kommunen finansierar helt eller delvis det som är av mer "allmän nytta" såsom t ex merkostnad för huvudgata.

Beräknad kostnad för utbyggnaden av *etapp 1 och 2* är ca 196 miljoner kr, varav kommunen finansierar nästan 30 miljoner för utbyggnaden av huvudgatan och lokalgator med standard L1, via skattemedel. Siffran för de 196 miljonerna kan öka om de faktiska kostnaderna för utbyggnad av gatorna överstiger det takpris som utgörs av det belopp som redovisas i gatukostnadsutredningen vid utställning. Det är dock den beräknade siffran som belastar gatukostnaderna, dvs de 196 miljoner kronorna.

Drift och underhåll av gator inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande. Den årliga driftkostnaden beräknas till 1 275 tkr kronor.

### **Kostnader för fastighetsägarna**

Detaljplanen innebär ofta en ökning av värdet på fastigheten. Fastighetsägare kan få en intäkt vid till exempel försäljning av nybildad fastighet eller del av fastighet. Samtidigt kan detaljplanen innebära avgifter och kostnader för bl.a.:

- Vatten och avlopp
- Gator
- Markförvärv
- Bygglov och/eller bygganmälan
- Planavgift
- Fastighetsbildning
- El, tele och uppvärmning

Se nedan för närmare beskrivning.

### ***Vatten och avlopp***

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten AB:s VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal

lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Normalt debiterar dock Stockholm Vatten AB anläggningsavgiften efter uppmaning om anslutning av fastighetsägaren eller av kommunens miljökontor. Kontakta Stockholm Vatten AB för mer information.

### ***Gatukostnader***

Huddinge kommun avser att bygga om gatorna inom området i enlighet med detaljplanen. Innan kommunen bygger om gatorna ska kommunen besluta om uttag av gatukostnader efter samråd och utställelse av en gatukostnadsutredning. Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 31-38 §§ har kommunen rätt att ta ut ersättning för kostnaden för att anlägga och förbättra gatorna i ett område med detaljplan där kommunen är huvudman, dvs. ansvarig för utbyggnad av gator mm.

Enligt gatukostnadsreglementet i Huddinge kommun ska gatukostnader fördelas på alla fastigheter, befintliga som tillkommande, inom ett fördelningsområde. Avstyckas del av stamfastighet eller nybildas fastighet på fastighetsägarens initiativ skall ägaren till den nybildade obebyggda fastigheten erlägga gatukostnader. Anstånd med betalning av gatukostnaden medges för fastighetsdel som ensam eller tillsammans med del av annan fastighet kan bilda ny tomt.

Mer information finns i den gatukostnadsutredning som kommer att handläggas samtidigt med planläggningen.

### ***Ersättning vid markförvärv***

Huddinge kommun förvärvar (inlöser) mark som är utlagd som allmän platsmark i detaljplanen och betalar ersättning dels för marken, dels för de tomtanläggningar som berörs av förvärvet, t ex träd, buskar och staket. Förvärv av marken sker när detaljplanen har vunnit laga kraft och ska genomföras.

Om enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till säljaren. Detta initieras av den enskilde fastighetsägaren. Säljaren är i de flesta fall Vidja vägförening som äger stora markarealer i Vidja etapp II. För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

### ***Bygglovavgift***

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

Kontakta Huddinge kommuns bygglovsavdelning för mer information.



### ***Planavgift***

Ersättning för planläggningen, planavgiften tas ut av fastighetsägaren i samband med bygglovsgivning.

### ***Fastighetsbildning***

Kostnader för lantmäteriförrättning för nybildning av fastigheter genom t ex avstyckning belastar fastighetsägaren. Kostnaden är bl a beroende av tidsåtgången för förrättningen. Kontakta lantmäterimyndigheten för mer information.

Ersättningar för marköverföringar respektive bildande av gemensamhetsanläggning på kvartersmark bestäms normalt genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare. Om parterna inte når en överenskommelse beslutar lantmäterimyndigheten om ersättningsbelopp, efter ansökan om förrättning. Kostnaden för lantmäteriförrättning fördelas mellan berörda fastigheter enligt överenskommelse alternativt enligt förrättningsbeslut.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan och kostnader för förrättning enligt ledningsrättslagen. Fastighet som belastas av ledningsrätt ersätts för eventuella skador och begränsningar inom fastigheten.

### ***Gemensamhetsanläggning***

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal, vilka bestäms när gemensamhetsanläggningen bildas genom förrättning. Samtliga kostnader förknippade med gemensamhetsanläggningar, bildande, ändring eller upphävande dessa svarar respektive förening/deltagande fastigheter för.

### ***El och tele m.m.***

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät:

- El, kontakta Vattenfall Eldistribution AB
- Tele, kontakta Teliasonera AB

### ***Kostnader för miljöskyddsåtgärder***

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

## ***Tekniska frågor***

### **Tekniska utredningar**

Under planarbetet har två dagvattenutredningar tagits fram. En översiktlig dagvattenutredning för hela Vidja har utförts av Sweco i samband med detaljplanarbetet för Vidja etapp I, 2008. Den följdes upp med en översvämningskartering och ytavrinningsmodell 2010 som togs fram av Sweco i samband med planläggningen av etapp II.

Sweco VBB har tagit fram en förprojektering av vägarna inom området 2008 som reviderats 2011. En fördjupad davattenutredning togs även den fram av Sweco 2014-05-23. Vidare har en arkeologisk utredning genomförts i området, Slutmeddelande för arkeologisk utredning etapp 1 och 2 för Vidja detaljplan 2013.

Johanna T Wadhstorp

planhandläggare