

Planbeskrivning

Detaljplan för Rosenhill inom kommunal Fullersta



Granskningshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 2019-03-05
Samhällsbyggnadsavdelningen
KS-2015/252*

Detaljplan för Rosenhill i kommundelen Fullersta

Normal - förfarande (PBL 2010:900 i dess lydelse före 2015)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med naturbyggnadsförvaltning.

Projektgrupp

Roseana de Almeida, plansektionen, KSF

Linda Silfverberg, plansektionen, KSF

Mattias Carlswärd, mark- och exploateringssektionen, KSF

Susanna Udd, trafik- och landskapssektionen, KSF

Sarah Brunzell, trafik- och landskapssektionen KSF

Sofie Stjernström, gatuprojektsektionen KSF

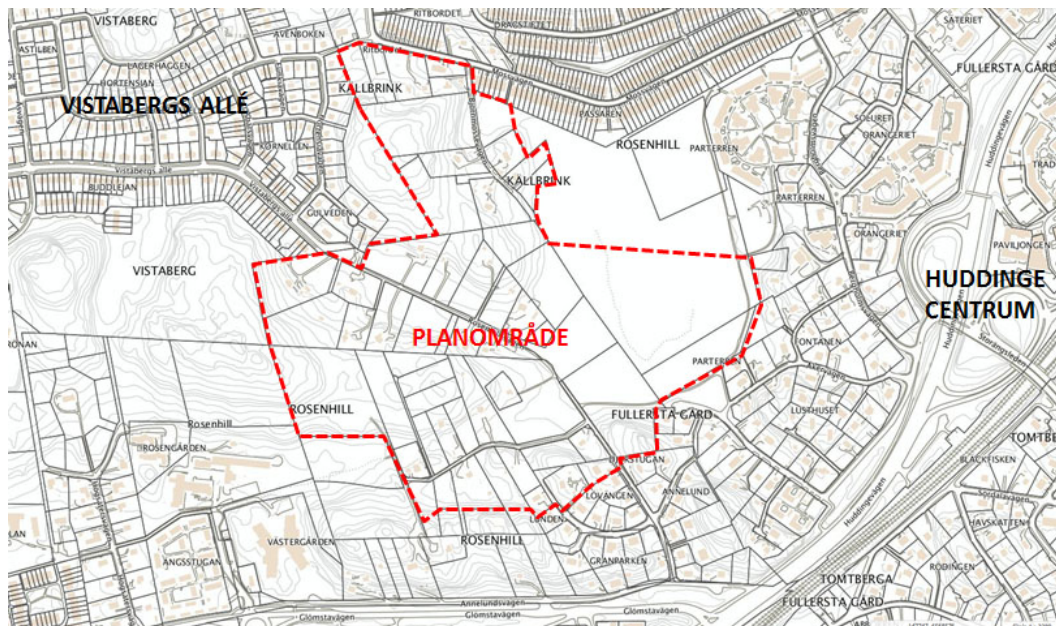
Karin Almgren, lantmäteriafdelningen NBF

Fabian Lundholm, bygglovsavdelningen NBF

Innehåll

Sammanfattning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Behov av miljöbedömning	4
Genomförande	4
Detaljplan	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	6
Planens förenlighet med miljöbalken	9
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	11
Genomförande	56
Organisatoriska frågor	56
Fastighetsrättsliga frågor	57
Ekonomiska frågor	64
Tekniska frågor	66
Administrativa frågor	67

Sammanfattning



Planområdets geografiska omfattning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en förtätning och nyexploatering med tätare bebyggelse i form av villor, gruppbebyggda småhus och flerbostadshus i området, uppförande av förskola samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet. Detaljplanen innefattar också en ny- och ombyggnad av huvudgata, samt det lokala gatunätet. Förslaget innehåller totalt cirka 420 bostäder.

Behov av miljöbedömning

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande.

Genomförande

Detaljplanen planläggs med normalt planförfarande enligt reglerna i plan- och bygglagen PBL 2010:900 i dess lydelse före januari 2015 och med en genomförandetid på 10 år. Planarbetet har föregåtts av ett programskede. Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark, parkmark och naturmark). Då detaljplanen vunnit laga kraft ska Stockholm Vatten och Avfall bygga ut ledningar för vatten och avlopp och kommunen bygga om och bygga ut de gator som utgör allmän platsmark. Vattenfall och Skanova AB bygger ut el och tele. Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. En gatukostnadsutredning handläggs samtidigt med planläggningen.

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att fortsätta utvecklingen av Vistaberg genom att ge möjligheter till förnyelse och förtätning med tätare bebyggelse i form av gruppbebyggda småhus och flerbostadshus i området. Förslaget innehåller totalt cirka 420 nya bostäder med en variation av villor, gruppbebyggda småhus och flerbostadshus samt uppförande av en förskola.

Längs Rosenhillsvägen, huvudgatan, planeras för service, kommersiella lokaler med små butiker och caféer i bottenvåning på flerbostadshusen. En planbestämmelse finns att gatuplan mot huvudgata ska utföras med en våningshöjd som medger kommersiella lokaler i enlighet med BBR. Planen möjliggör uppförande av kommersiella lokaler eller bostäder på bottenvåningar.

Planområdet är idag glest bebyggt med villor och ett antal tomter är obebyggda. Planområdet angränsar till området Vistabergs Allé som är av trädgårdsstadskaraktär samt till villa- och radhusbebyggelse. I planområdets östra del finns en mosse som idag används för rekreation. Mossen är mindre tillgänglig från planområdets sida och det är därför viktigt att kopplingarna till mossen förstärks och att mossen är fortsatt tillgängligt för de närboende. Därför planeras tydliga stråk från bostadsområdet som leder in i mossen. Det planeras också för stråk ut till omkringliggande naturmark i väster. I norra delen av planområdet tillkommer en lekplats.

De nya bostäderna kommer att ha närhet till såväl natur, park som skolor och kollektivtrafik. Bostäderna kommer att byggas som flerbostadshus och småhus i två till fem våningar. I samband med planläggningen kommer det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet byggas ut.

Genom området kommer Rosenhillsvägen, delvis genom en ny dragning och ombyggnation, att vara områdets huvudgata. Det innebär intrång på fastigheter längs Rosenhillsvägen. Busstrafik planeras på huvudgatan och bussen som idag vänder i Vistabergs Allé kommer att vända innan den kommer fram till Kolonivägen. Även det lokala gatunätet kommer att byggas om och ut, vilket även det innebär intrång på fastigheter. Då genomförandet av huvudgatan innebär ett intrång i mossen i öster så har kommunen ansökt och fått markavvattningsdispens från Länsstyrelsen för detta. Som kompensationsåtgärd kommer två dammar att anläggas i mossen, en rekreationsdamm med gångförbindelser och sittplatser samt en groddamm. Rekreationsdammen kommer att nyttjas för dagvattenhantering.

I det nya bostadsområdet tillkommer nya mötesplatser i form av större och mindre park- och lekytor samt promenadstråk och mötesplatser i naturmarken vilket kan bidra till att sammanhållningen i området stärks. Samtidigt skapas ytor för lek inom den nya bebyggelsen för att bidra till ett socialt liv i boendemiljön.

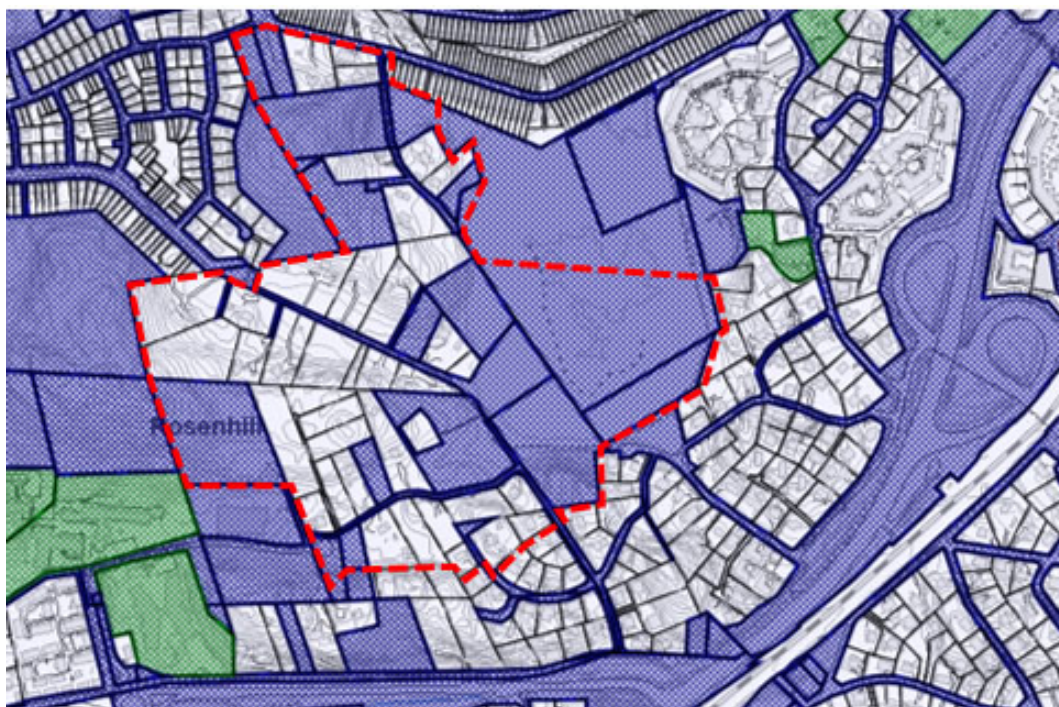
Inom planområdet finns en lummig vegetation med ett antal stora uppvuxna ekar, tallar och andra trädslag som utgör ett fint tillskott till den framtida boendemiljön.

Längs med Rosenhillsvägen möjliggörs för en förskola med 5-6 avdelningar. Skolbehovet täcks av intilliggande befintliga skolor. På del av den kommunala

fastigheten Rosenhill 1:12, direkt väster om planområdet öppnades Skapaskolan en F-9 skola för cirka 500 elever.

Plandata

Planområdet omfattar cirka 23,5 hektar och är beläget ca 1 km väster om Huddinge centrum.



Ägoförhållanden inom planområdet; kommunal mark är blå och privatägdmark är vit.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Gällande regionplan, RUFS 2050, antogs i maj 2018 av landstingsfullmäktige. Regionplanen anger planområdet i huvudsak som ” Strategiskt stadsutvecklingsläge”. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med regionplanen.

Översiktsplan

Kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2030) anger planområdet som primärt förtätnings- och utbyggnadsområde. Planområdet ligger inom 1200 meter från spårstation och ingår i strukturplanen för Huddinge centrum där det benämns som förtätningsområde med tillkommande stadsgata. Mossen anges som naturområde. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För en mindre del av området gäller områdesbestämmelser för delar av Glömsta, Vistaberg och Rosenhill, fastställd 2000-10-20 (officiell aktbeteckning 0126K-13181).

För området norr om Glömstavägen, mellan Glömsta och Fullersta, beslutade kommunstyrelsen (år 2004) om ett planprogram. Programmet skulle utgöra ett underlag för flera detaljplaner och totalt inrymma cirka 1 400 bostäder. I planprogrammet för Vistabergsområdet har Rosenhill utpekats som ett förtätningsområde, en förtätning av befintliga tomter.

Länsstyrelsen har beviljat dispens från markavvattningsförbudet samt tillstånd för planerad markavvattning inom fastigheterna Rosenhill 1:3, 1:33, 1:80 och Källbrink 1:1. Som kompensationsåtgärder kommer två dammar att anläggas i mossen, en rekreationsdamm med gångförbindelser och sittplatser samt en groddamm. Rekreationsdammar kommer även att nyttjas för dagvattenhantering.

Upphävande av torrlägningsföretaget ”Fullersta och Vistaberg avseende utdikning av mark tillhörande Fullersta och Vistaberg i Huddinge socken och Stockholms län upprättat år 1925” har genomförts under planarbetet. Åtgärden är en anpassning till rådande förhållanden och av kommunen planerade åtgärder. Torrlägningsföretaget reglerade vattenhöjder, lokaliseringen av grävda diken i och kring mossen och vilka fastigheter som skulle utföra åtgärderna för att möjliggöra odling i området. Delar av torrlägningsföretaget finns delvis kvar samt har delvis ersatts med vägtrummor och vägdiken i samband med utvecklingen i området. Torrlägningsföretaget är upphävt i domstol.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Planprojektet finns med i kommunens projektplan, ”Plan för samhällsbyggnadsprojekt för år 2015-2017”.

Ett planprogram upprättades i maj 2011 och reviderades i september 2012.

Kommunstyrelsen beslöt 15 december 2014 § 10 att ge Samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för Rosenhill. I samband med beslut om planuppdrag togs även beslut om ramavtal med två exploatörer inom planområdet, NCC Boende AB (numera Bonava Sverige AB) och Fastighet 1:14 Vistaberg AB (en del av Cohen Fastigheter AB).

Planchefen beslutade enligt delegation den 22 juni 2017, efter förankring med kommunens politiker, att skicka detaljplan för Rosenhill på samråd. Plansamråd har skett under tiden 23 maj – 4 juli 2017. Materialet har sänts till myndigheter, kommunala nämnder och organisationer samt till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Handlingarna har funnits tillgängliga i Tekniska nämndhuset samt på Huddinge kommuns hemsida. Ett samrådsmöte har hållits den 12 juni 2017 på Folkes i Huddinge centrum dit drygt 100 personer kom och träffade representanter från Lantmäteriet, Samhällsbyggnadsavdelningen, bygglovsavdelningen och exploatörerna Bonava (fd. NCC) och Planstaden AB (fd. Cohen Fastigheter). En samrådsredogörelse har upprättats.

Följande ändringar görs bland annat med hänsyn till synpunkterna i samrådet.

- Kolonivägen har tagits bort från detaljplanen. En eventuell anslutning till centrum med bussgata behöver anpassas efter de framtida förändringarna för Glömstavägen och Huddingevägens sammankoppling. Kommunen bedömer att en koppling måste utredas vidare i samband med de stora trafikförändringarna. Eftersom trafiken längs Rosenhillsvägen, (huvudgatan i området) inte kommer att fortsätta till Kolonivägen kommer en vändplan att byggas i detaljplanens gräns. Den befintliga vändplanen i Vistabergs Allé tas bort och trafiken kan fortsätta till den planerade vändplanen. Cykelmöjlighet kommer att finnas kvar.
- Rosenhillsvägens bredd, ändras från 20,5 meter i samrådsförslaget till 18 meter. Det är det minimimått som krävs för att kunna behålla de funktioner som en huvudgata med busstrafik, dagvattenhantering, gång- och cykelbana.
- Antalet våningar längs Rosenhillsvägen ändras från 2 – 4 våningar till 3 – 5 våningar. Anpassningen gjordes utifrån det centrumnära läget, planens syfte med förtätning av bebyggelse samt en mer stadsmässig skala och karaktär till huvudgatan. Planen möjliggör kommersiella lokaler i bottenvåning.
- Björnmossevägens vändplans läge har justerats för att bättre anpassas till terrängen.
- På norra sidan vid Björnmossevägen föreslås att kvartermarken omfördelas för att passa in i den nya planeringen av Björnmossevägen.
- Gatutuformningen i det nordöstra området har justerats efter den kuperade terrängen. Det medför att den tänkta bebyggelsen också justeras efter gatustrukturen.
- Gestaltning av flerbostadshusen i slutet av Rosenhillsvägen, har bearbetats och varierande höjd samt förhållandet mellan gavel och långsida ger kvarteret en egen identitet och bidrar till ett levande taklandskap. Samrådsförslagets 3-4 våningar har ändrats till 3-5 våningar.
- En del av södra Rosenhillsvägen (mellan Fågelsångsvägen och Annelundsvägen) har tagits bort från planområdet. Den norra delen av södra Rosenhillsvägen blir kvar inom planområdet men gatubredden minskar från 10,5 meter till 8,5 meter. Avvägningen gjordes utifrån trafiksiktlinjer på grund av terrängen samt intrångsbilden i de små fastigheterna längs södra Rosenhillsvägen.
- Plangränsen mot Kolonivägen har placerats så att den ligger i linje med befintliga gällande detaljplaner. Det underlättar hantering av genomförandetid i kommunens planering.
- Behovet av en förskola har tydliggjorts efter samrådet och anses nu vara en förutsättning för att detaljplanen ska kunna genomföras. Därför har den flexibla planbestämmelsen om bostäder eller skola bytts ut mot en tvingande bestämmelse om S, förskola på fastigheten Rosenhill 1:28. På del av fastigheten Rosenhill 1:29 gäller fortsatt den flexibla bestämmelsen. Del av den kommunala marken i anslutning till Rosenhill 1:28 som i samrådsförslaget markerades som naturmark tas i granskningsförslaget i

anspråk som gårdsyta till förskolan för att uppnå kravet om 30 kvm gårdsyta per barn.

- En bestämmelse om E-område har lagts till på plankartan.
- En av tre parker har tagits bort, den vid Fågelsångsvägen. Planområdet blir trots att den lilla parken tas bort välförsörjt med ytor för rekreation (parken mellan Skapaskolan och bebyggelsen i norr, lekplatsen vid Mossvägen och rekreationsåtgärderna i mossen).
- Minsta tomtstorlek för egenskaperna e_1 och e_2 har ändrats från 800m² till 750 m². Ändringen underlättar fastighetsindelning utan att den påverkar antal bostäder.
- I delar av detaljplanen införs förlängd genomförandetid som börjar 3 år efter det att planen vunnit laga kraft. Det motiveras utifrån bättre anpassning till utbyggnad av gatustruktur.
- Totalt antal bostäder har ändrats från cirka 305 i samrådsförslaget till cirka 420 i granskningsförslaget. Det bedömts som lämpligt med tanke på platsens centrala läge samt att en högre exploatering är önskvärd längs med områdets större gator, framförallt längs huvudgatan som förses med kollektivtrafik. Fler bostäder gör också att det blir fler som kan dela på gatukostnaderna.

Utöver detta har en rad småjusteringar gjorts i plankartan som ändrade gränser mellan privat kvartersmark och gatumark, förtydliganden med mera.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunen deltar i Trafikverkets arbete med Tvärförbindelse Södertörn, 20 kilometer ny sträckning av väg 259 från E4/E20 vid Skärholmen/Kungens kurva till väg 73 vid Haninge centrum. Vägen finns med i nationell plan för transportsystemet 2014-2025. Trafiken på Södertörn består till stor del av tunga godstransporter. Vägarna är inte anpassade för det, och det gör att trafiksäkerheten och framkomligheten har brister. Därför har Trafikverket fått i uppdrag att planera för en helt ny väg i öst-västlig riktning.

Cirka 800 meter norr om planområdet pågår planläggning av ett nytt bostadsområde med cirka 600 nya bostäder, Vista skogshöjd, med en variation av småhus, flerbostadshus, förskola, park samt torg med service i bottenvåningen i korsningen Vistavägen/Talldalsvägen.

Planens förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken(MB).

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § MB. Miljökvalitetsnormer 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. Det finns i dag

miljökvalitetsnormer för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Behovsbedömning

Enligt 4 kap. 34 § PBL, plan- och bygglagen, ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Med beaktande av 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.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande.

Planen

Planen syftar till att möjliggöra en förtätning, nyexploatering med tätare bebyggelse i form av gruppbebyggda småhus och flerbostadshus i området, möjlighet till uppförande av ny förskola, samt utbyggnad av det kommunala vatten- och avlopps nätet. Detaljplanen innefattar också en ny- och ombyggnad av huvudgata, samt det lokala gatunätet. Inom planområdet finns gransumpskog, där dispens för markavvattning samt tillstånd för utfyllnad har meddelats av Länsstyrelsen. Dispensen har förenats med villkoret att minst en av två kompensationsåtgärder ska genomföras. De föreslagna åtgärderna är anläggandet av en rekreations- samt en groddjursdamm i våtmarksområdet.

De viktigaste miljöfrågorna att belysa är planens påverkan på befintlig natur och rekreation, samt dagvattenpåverkan.

Platsen

Planområdet är i nuläget ett glest bebyggt villaområde med stora enskilda tomter. Området bedöms inte ha höga naturvärden såsom nyckelbiotoper eller naturvärdesobjekt. Mossområdet bedöms ha naturvärden av kommunalt intresse. Ur rekreationssynpunkt bedöms planområdet ha stor betydelse främst för boende inom planområdet samt närboende.

Påverkan

Planens genomförande innebär att vegetation försvinner och att området förändras till ett villa- och flerbostadsområde. I och med att en exploatering förändrar landskapet, såsom biotopförluster och förändrat mikroklimat, kommer en del arter inte att kunna fortleva i området. Planen bedöms ge stor påverkan på landskapsbilden. Stora enskilda tomter kan styckas upp och medge högre exploatering. Utgångspunkten vid exploatering av planområdet är att befintliga träd och mark bevaras där det är möjligt.

Detaljplanen medför också en ökad dagvattenavrinning, då obebyggd mark omvandlas till hårdgjorda ytor i form av bland annat takytor, vägar och parkeringsytor. De föreslagna åtgärderna för att omhänderta dagvatten inom planområdet innan avledning till befintligt dagvattensystem bedöms minimera dagvattenflöden och föroreningsbelastning från planområdet.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Detaljplanen medför att i dagsläget obebyggd mark tas i anspråk för bebyggelse, vilket medför att ytor för närrekreation samt naturmark minskar. Dagvattenflöden ökar genom att naturmark omvandlas till hårdgjorda ytor.

Med hänvisning till nedanstående miljöbeskrivning under rubriken "Förutsättningar, förändringar och konsekvenser" bedöms ett genomförande av planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Upprättande av detaljplan behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning enligt MB och PBL.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Rosenhillsområdet består av två dalgångar med kringliggande höjdparter. Området är beläget mellan ca 25-50 meter över dagens havsnivå. I området finns rester av mindre landskapsrum som tidigare har hållits öppna av jordbruk. Sedan några decennier har dock dessa delar lämnats och igenväxning med sly medför att rummens tydlighet gått förlorad och de arter som är beroende av öppenhet försvinner. Generellt innehåller områdets norrluttningar fuktig skogsmark och vegetationen domineras av gran med inslag av löv.

Skogen öster om Rosenhillsvägen är varierad och utgörs av en hel del gran åt väster samt ett stråk med lövskog åt öster. Detta område beskrivs i Huddinge grönstruktur som ett sumpskogsområde på tidigare jordbruksmark samt öppet kärr. Vid Rosenhillsvägen finns en ödetomt omgiven av gräsmark med hagtornshäck och några äldre fruktträd och ädellövträd. I planområdets västra del finns en södersluttning kring en äldre gårdstomt med ett antal stora ekar, vilka skapar skönhets- och rekreationsvärden. Då hela området hyser ett förhållandevis stort antal lövträd samt att där finns en föryngring och en god åldersfördelning, finns potential att utveckla höga värden knutna till äldre lövträd.



Bilden visar ungefärlig avgränsning av inventeringsområdena. Gul streckad linje är naturinventeringen för östra delen inklusive mossen (Sweco) och de röd streckade linjerna är för västra delen (Huddinge kommun, naturvårdsavdelningen).

Delar av planområdets natur har inventerats. Tomtmark inom bebyggda fastigheter har dock inte inventerats. Sweco har inventerat områdets östra del och mossen (Inventering Rosenhillsvägen/Fågelsångsvägen SWECO 2010-06-29).



Områdesindelning efter vegetationstyper för områdets östra del och mossen, Sweco Environment AB. Den streckade linjen visar det inventerade området.

En översiktlig inventering har också gjorts av området mellan Rosenhillsvägen och Fågelsångsvägen. Den utfördes av ekolog på naturvårdsavdelningen, Huddinge kommun (Översiktlig naturvärdesinventering -Detaljplan för Rosenhill

2015-05-25). Planområdet ingår i ett något större område som finns med i Huddinges grönstrukturplan (1997). Det området är beskrivet som följer; "Området är kuperat med tallhällmark, fuktigare sänkor med sumpskog och granskog, i kantzoner blandskog. Ädellöv och hassel är insprängda här och var. Ekorre. Gammelskogskänsla infinner sig trots bristen på död ved. Variationsrik natur. Promenadområde. Svampplock, bärplock, hundrastning. Völanvända stigar binder samman detta område med, som domineras av lövuppslag på gammal åker och ek- och hasselbestånd i södra delen."



Inventering delområde 1-Barrblandskog

Området (delområde 1) består av skogsmark. Terrängen är kuperad och typisk för det södertörnska sprickdalslandskapet. I sydväst finns det ett område med lundkaraktär. Här finns hasselbuketter, flera ekar och gammal asp. Visst inslag av ädellöv främst föryngring av ask. Förekomst av bland annat liljekonvalj och blåsippa visar på bördigare mark. På höjden västerut övergår vegetationen i något som närmast kan beskrivas som "krattekskog" med senvuxen ek med inslag av tall, en och rönn bland annat. I östra delen växer blåbärsgranskog med tämligen stort inslag av asp.

Igenväxande gran dominerar trädskiktet med stort inslag av tall, asp och björk. Enstaka ek, sälg och rönn förekommer. Död ved förekommer varav en del nedblåsta trädstammar av gran. Området har varit betydligt mer öppet. Påträffade arter; Spillkråka, kungsfågel, nötskrika, gärdsmyg, åkergroda.

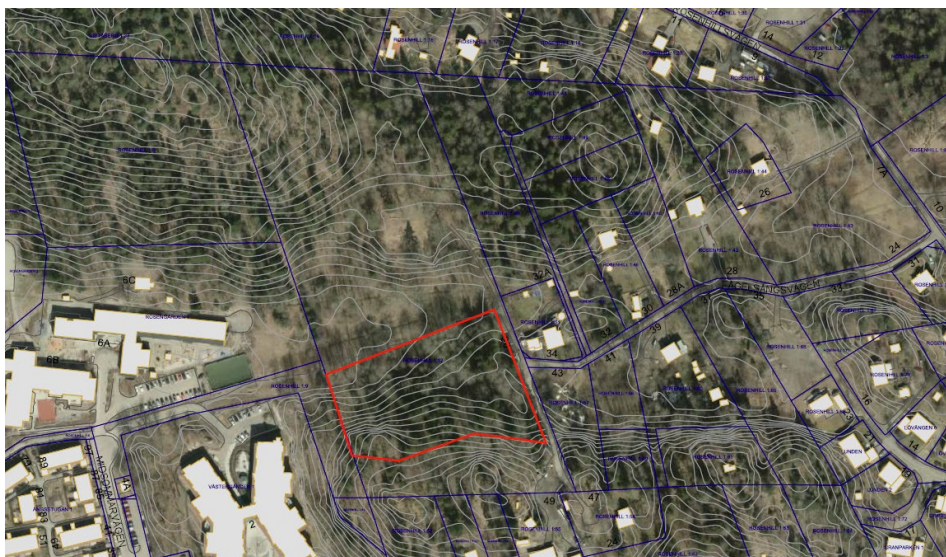


Inventering delområde 2-Ekskog

Delområde 2 består av ett område i huvudsak bevuxet med ek. Inslag av hassel, gran, tall, asp, en och rönn. Föryngring av ask (Rödlistad VU). Hasselticka, blåsippa, myskmadra.



Bild. Sluttning med ek och hässlen, inväxande gran.



Inventeringsobjekt 3. Blandskog med hassel.

Delområde 3. Hasselbuketter dominerar trädskiktet på de lägre belägna delarna. Någon sälg. Gran med inslag av asp och björk dominerar längre upp i sluttningen. Mosstäcke i markskiktet. Mycket lite död ved. Strukturellt har detta område hört ihop med föregående område, område 2. Här finns dock inte de grövre ekarna. Sjungande kungsfågel.

Naturvärden

Det finns inte sedan tidigare någon kännedom om hotade arter eller miljöer i området. Platsen anges inte som sumpskog, nyckelbiotoper eller naturvärdesområden enligt Skogsstyrelsens information (Skogens pärlor) och Länsstyrelsens GIS-databas.

I SWECOS naturinventering av de östra delarna, hittades ytligt grundvatten/tillrinnande dagvatten och sumpskogsstrukturer på ett flertal platser. Område E är klassat som ett område med naturvärden av kommunalt intresse, 3 (värdeskala från Modell för naturvärdesbedömning, Naturcentrum AB, 2001). Det är ett kärrområde med gransumpskog som kan anses utgöra en värdefull lokal med hänseende på den rika tillgången på död ved och att här finns lämpliga betingelser för groddjursreproduktion, vilket bör anses utgöra ett kommunalt värde (3). Här finns omväxlande torra och blöta partier, en stor andel lågor och död ved samt träsocklar som indikerar att området varit fuktigt under en längre tid.



Områdesindelning efter vegetationstyper.

Sumpskog är en ekologiskt värdefull struktur (en variationsrik miljö) som minskat kraftigt pga. utdikning, skogsbruk och jordbruk. Sumpskogar som ej avverkas har ofta lång kontinuitet, något som skapar goda förutsättningar för en stor artrikedom av både växter och djur. Många hotade arter av lavar, mossor, svampar, snäckor, sniglar och grodor är idag knutna till dessa biotoper.



Foto från mossen, område E.



Område C. Markvegetation vid gränsen mellan lövskogsområde och utdikad mosse.

De delar av mossen/sumpskogen som kommer att bebyggas har fått dispens från markavvattningsförbud. I övrigt kommer mossområdet bevaras och tillgängliggöras, dammar kommer att anläggas som kompensation, se vidare rubriken Markavvattning.

Den översiktliga inventeringen som gjordes av kommunens naturvårdsenhet av området mellan Rosenhillsvägen och Fågelsångsvägen (delområde 1 och 2) klassar inventeringsområdet som klass 4, visst naturvärde. Området har vissa förekomster av naturvårdsarter, viss artrikedom, vissa ekologiska förutsättningar samt är av betydelse för variationen av biotoper på lokal nivå. Området bedöms hysa normalt förekommande arter för regionen och med avseende på områdets belägenhet, storlek och biotoper.

Varje enskilt område av en viss naturtyp med denna naturvärdesklass behöver inte vara av betydelse för att upprätthålla biologisk mångfald på regional, nationell eller global nivå, men det är av betydelse att den totala arealen av dessa områden bibehålls eller blir större samt att deras ekologiska kvalitet upprätthålls eller förbättras. Området är tydligt påverkat av mänsklig aktivitet men där det trots allt finns biotopkvaliteter eller arter av viss positiv betydelse för biologisk mångfald. Motiv för klassningen är förekomst av rödlistade arter -Kungsfågel, Spillkråka och i delområde två, förekomst av signalarter och indikatorarter- Hasselticka, blåsippa.

Planens genomförande innebär att vegetation försvinner och att området förändras till ett villa- och flerbostadsområde. I och med att en exploatering förändrar landskapet, såsom biotopförluster och förändrat mikroklimat, kommer en del arter inte att kunna fortleva i området. Detta gäller främst arter knutna till skog och våtmarker. Utgångspunkten vid exploatering av planområdet är att befintliga träd och mark bevaras i så hög grad som möjligt för att bevara områdets karaktär. De

träd som ändå måste tas ned bör placeras ut som död veddepåer i omkringliggande område i dialog med kommunens naturvårdsenhet.

För de områden som bevaras som allmän plats - natur och parkmark inom planområdet är det viktigt att se över lämpliga skötselåtgärder. För parken med befintliga ekar kan det handla om att friställa ekar genom röjning av omgärdande igenväxningsvegetation. Eventuell beskärning kan behövas för att öka säkerheten. Gran kan behöva tas bort i lövskogsmiljöer. I samband med skötselåtgärder ska död ved lämnas kvar dels på plats och dels läggas på lämplig veddepå på annan plats. Park och naturområdena bör göras mer tillgängliga genom till exempel spänger och broar (framför allt i mossområdet). I mossområdet planeras för groddjursdamm med närbelägna övervintringsplatser för groddjur.

Rekreation och friluftsliv

Möjligheter till närrekreation finns främst i planområdets östra samt västra del. I planområdets östra del finns en sumpskog och mosse som delvis är utdikad, den innehåller ett antal stigar och nyttjas regelbundet för närrekreation. De delar av mossen som behövs för kompensationsåtgärder, två dammar, har tagits med i planområdet.

Den tätortsnära skogen får allt större vikt som rekreationsområde för de närboende och besökande. I takt med en utbredande bebyggelse så behövs även grön, rekreativ friyta säkerställas för att skapa en trivsamt miljö att bo och verka i. I denna detaljplan säkerställs delar av den tätortsnära skogen genom planläggning.

Enligt kommunens lekplatsprogram eftersträvas att det ska finnas en lekplats inom 500 meters avstånd från bostaden. Detta uppfylls enligt denna detaljplan.

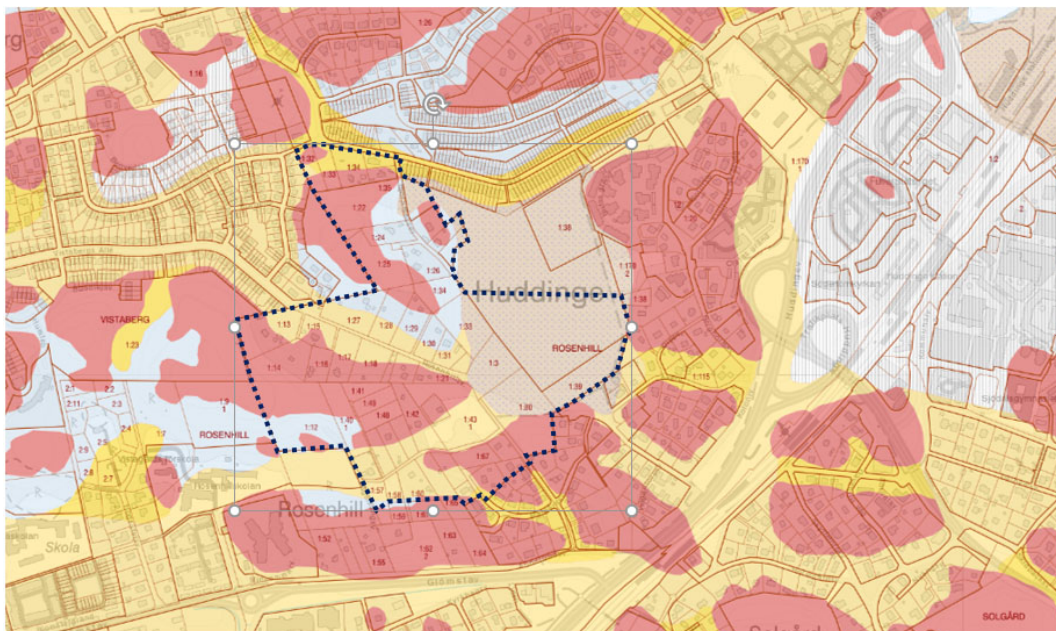
Områdets idag närmsta park är stadsdelsparken Fullerstaparken och ligger inom 1 km avstånd. Närmsta närlek är Mosssparken och ligger inom 500 meters avstånd. I denna detaljplan tillkommer flera parktyper, dessa beskrivs mer i detalj under rubriken Lek och rekreation.

Inom denna detaljplan kommer även kompensationsåtgärder genomföras i mossen närmast Rosenhillsvägen. Kompensationsåtgärder består i två dammar. Den ena en damm för groddjur och den andra för mer rekreativa syften samt dagvattenhantering. Dammarna kommer tillsammans att vara cirka 2800 m² stora men betinga en förhållandevis liten vattenspegel i förhållande till sin yta. Detta då dammarna utformats med översvämningssytor där vattenväxter kommer att täcka de grundare delarna av dammarna vid normalvattenstånd.

Terrängen i planområdet är väldigt varierande. Plana ytor för rekreation har därför förlagts i den mån det varit möjligt till så lättillgängliga lägen som möjligt.

Geologiska förhållanden

På höjdpartierna finns berg i dagen och tunna lager av friktionsjord på berg (ljusblå och röda områden). Mellan höjderna består jordlagren av lera (gula områden). I de östra delarna av planområdet och vid mossen överlagras lera av kärrtorv (brunt område). De västra och norra delarna består främst av urberg (rött område) med inslag av sandig morän (blått område).



Utdrag ur jordartskarta (SGU)

Byggnader och vägar inom planområdet är delvis planerade att ligga på de lermarker som sträcker sig från Fullersta in i östra delen av planområdet. Mäktigheten och egenskaperna hos leran liksom grundvattenförhållandena varierar kraftigt. Bedömningen är dock att leran avtar i mäktighet ju längre västerut man kommer. Längs östra gränsen av planområdet finns ett område där ytskiktet består av torv som underlagras av leran.

Två geotekniska undersökningar har gjorts. En för området kring Fågelsångsvägen/Rosenhillsvägen, under våren 2011 och en för resten av planområdet under sommaren 2018.

Ur geoteknisk synvinkel kan planerad exploatering mycket väl utföras genom att bergtekniska och geotekniska risker tas i beaktande vid detaljprojekteringen. Projektanpassade geotekniska utredningar samt detaljprojektering som visar lämpligaste grundläggningsförfarandet och förstärkningsåtgärder för blivande exploateringar med hänsyn till markbelastningar, sättningar och stabilitet kommer att krävas.

Markradon

Enligt SGU:s översiktliga gammastrålningskarta är uranhalten 2,5 - 4,4 ppm vilket motsvarar ca 30-50 Bq/kg radium-226. Detta betyder att området är klassificerat som normal- till lågradonområde. På normalradonmark ska nya byggnader uppföras radonskyddande. Rör genomföringar i bottenplattan och eventuella källarytterväggar ska tätas.

Radonmätningar bör utföras för planerade byggnader för att säkerställa klassificering.

Hydrologiska förhållanden

Delar av området är kuperat och har goda avrinningsförhållanden men mot näringsrika vattendrag. Rosenhillområdet består av två dalgångar med

kringliggande höjdparter. På höjdparter finns berg i dagen och tunna lager av friktionsjord på berg. Dessa utgörs av inströmningsområden. Mellan höjderna består jordlagren av lera. I de östra delarna av planområdet och vid mossen överlagras leran av kärrtorv. Området är mycket flackt och välbevuxet så uppehållstiden för dagvattnet är mycket lång innan det har sökt sig igenom området, vilket bidrar till att det är sankt. Kärrområdet ligger i en lågpunkt vid Rosenhillsvägen och på grund av exploateringen i Vistaberg så har sannolikt tillrinningen ökat mot tidigare (eftersom andelen hårdgjorda ytor nu är betydligt större än innan exploateringen). Detta område utgörs av utströmningsområde.

I kärrtorvsområdet har grundvattennivån i maj 2018 ställvis påträffats i marknivå eller strax under marknivå. Vid grundvattenobservationer 2011 har grundvattennivån påträffats på nivå +25,2 till +26,4 vilket motsvarar 0,2 till 1,1 m under markytan.

Vid skruvprovtagning längs Rosenhillsvägen utförd av Norconsult AB, registrerades en grundvattennivå på +30,1 och +29,3, mätt i RH2000. Detta motsvarar 1,1 respektive 0,8 meter under marknivå.

Inga grundvattenobservationer har utförts i fastmarksområden, vid sonderingar har borrhål varit torra ned till ca 1-3 m djup. Vid kontrollmätning av grundvattenrör som sattes under vecka 27 2018, av Norconsult AB, låg grundvattennivån 2,30 meter under marknivån i längs Kolonivägen i södra området och 1,85 under marknivå längs Rosenhillsvägen i norra området. Detta motsvarar nivå +25,83 respektive +28,62 i RH2000. Mätningarna av grundvattennivån gjordes under högsommar med avsevärt varmt och torrt klimat vilket kan påverka grundvattennivån. Bedömningen är att nivån normalt ligger något högre än den i nuläget registrerade nivån.

Planområdet ingår i Tyresås sjösystem och avrinner mot Trehörningen. En liten del i sydväst avrinner mot Orlången. Båda sjöarna är övergödda vilket leder till problem med syrebrist, igenväxning och algbloomingar. Ur vattenvårdssynpunkt är det angeläget att minska belastningen av näringsämnen till sjöarna. Dagvatten och enskilda avlopp utgör de största källorna av närsalter (fosfor och kväve). Planområdet ingår inte ännu i Stockholm Vattens verksamhetsområde för vatten och avlopp. Men i och med planläggningen planeras att kommunalt vatten och avlopp byggs ut och verksamhetsområde utökas. Anslutningspunkter för dagvatten finns nedströms vid Mossvägen till vilken mossen ansluts via diken. I de sydvästra delarna avrinner dagvatten mot Orlången där befintligt ledningssystem finns utbyggt i Midsommarvägen.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Miljökvalitetsnormer, MKN, för vattenförekomster utgör kvalitetskrav som ska eller bör uppnås vid en viss tidpunkt och regleras i miljöbalken.

Vattenmyndigheten har beslutat om miljökvalitetsnormer för alla ytvattenförekomster, vilka syftar till att uppnå hög eller god ekologisk status och god kemisk status. Vattenstatusen får inte försämrats. Enligt MKN för Orlången, beslutade 2016-12-15, är den ekologiska statusen otillfredsställande, främst beroende på övergödning. Den ekologiska statusen ska vara god senast 2027.

Trehörningen ingår i kategorin övriga vatten och har därför inga miljökvalitetsnormer fastställda. Sjön har dock välkända problem med övergödning och är prioriterad för åtgärder i Tyresåns åtgärdsprogram. Dagvattenutredning har gjorts som redovisar förslag på dagvattenhantering. Utredningen föreslår att planområdet höjdsätts så att dagvattenavledning efter exploatering sker mot Trehörningen, i de delar som nu avrinner mot Orlången. Ingen påverkan från planområdet kommer således att ske till Orlången. Med de föreslagna åtgärderna är det endast kvicksilver från vägdagvattnet som inte når ner till motsvarande halter före exploatering. För övriga halter visar utredningar att föreslagna åtgärder vara tillräckliga för rening av dagvatten. Detaljplanen kommer också minska bidraget av utsläpp av näringsämnen och metaller från enskilda avloppsanläggningar i och med utbyggnad av kommunalt- vatten och avlopp. De planerade dammarnas påverkan på dagvattenreningen i mossen har stämts av med dagvattenkonsult och bedöms inte påverka reningen negativt. Dagvatten kommer att ledas till en utav dammarna vilken utformas för just dagvattenhantering. Dammarnas anläggande bedöms ge en positiv inverkan på mossens kapacitet vid översvämning och skyfall.

De planförändringar som gjorts sedan samrådsförslaget, har generellt inneburit en minskad andel hårdgjord yta inom planen. Att Kolonivägen (med tung trafik) utgår från detaljplaneområdet, samt att ett antal cykelbanor strukits, innebär att den årliga föroreningsbelastningen från planen minskar i betydande utsträckning. Breddningen av andra gatusektioner med gångbanor och viss tillkommande bebyggelse inom Fruktrönet påverkar i motsatt riktning, med ökade flöden och föroreningar. Dessa förändringar kommer dock ha en mindre omfattning än Kolonivägen, som skulle omfatta ca 7000 m² bussgata, och sammantaget bedöms därför dessa planförändringar ge en minskning av både föroreningshalter och årlig föroreningsbelastning jämfört med tidigare beräkningar. Reningen av dagvatten inom planen bedöms därmed bli något bättre än dagvattenutredningen visar. Då dagvattenutredningen påvisar att MKN klaras med planerade åtgärder har kommunen valt att inte uppdatera utredningen inför granskningsskedet utan enbart komplettera utredningen med ett PM (Ramböll, Kompletterande dagvatten-PM 2019-02-05). Därmed bedöms genomförande av detaljplanen inte påverka recipienten Trehörningens status negativt.

Markavvattning

Ett torrlägningsföretag som fanns i områdets östra del, på delar av fastigheterna Källbrink 1:33, 1:34, 1:35, 1:36, 1:37 och 1:39 m.fl. har upphävts den 18 mars 2015 av Mark- och miljödomstolen.

En dispens för markavvattning krävs för en exploatering av del av kärrområdet som pekats ut i naturinventeringen. Länsstyrelsen har beviljat dispensen från markavvattningsförbundet samt tillstånd för planerad markavvattning inom fastigheterna Rosenhill 1:3, 1:33, 1:80 och Källbrink 1:1. Dispensen har beviljats under förutsättning att en av två föreslagna dammar anläggs som kompensation för intrånget i mossen. Dammarnas påverkan på dagvattenreningen i mossen har stämts av med dagvattenkonsult och bedöms inte påverka reningen negativt.

Risk för skred/höga vattenstånd

En skyfallsmodell har upprättats för planområdet för att kunna besvara vilka områden som översvämmas och vilka avrinningsvägar vattnet tar vid extrema regn. Modellen har utgått från ett 100-års regn. Modellen utgår ifrån att kapaciteten i ledningssystemet från mossen är fullt så att inget dagvatten kan avledas den vägen. Detta resulterar i att området kring mossen utgör ett instängt område. Modellen antar även att markytorna är mättade och att ingen infiltration sker i marken. De områden som riskerar att översvämmas enligt modellen, rör främst exploatering närmast mossen som planeras för flerbostadshus, samt området söder om Fågelsångsvägen som planeras för radhusbebyggelse. Områdena finns utpekade i dagvattenutredningen (bilaga 1- Dagvattenplan). För att kunna bebygga dessa behöver marken höjas och sekundära avrinningsstråk säkerställas. För dessa områden regleras höjden på färdigt golv på plankartan, samt att byggnaderna utförs källarlösa för att säkerställa att planerad bebyggelse inte riskerar att översvämmas vid 100-års regn. En administrativ bestämmelse säkerställer dagvattenavrinning mot gata på kvartersmark. Gatustrukturen höjs så att dagvattnet leds mot mossen.

Bebyggelse

Landskapsbild/stadsbild

Den sammantagna bedömningen är att påverkan på landskapsbilden är stor. Planens genomförande innebär att området kan övergå från villaområde med stora enskilda tomter till att tomterna kan styckas upp och medge högre exploatering. Inom detaljplaneområdet kommer även två områden med flerfamiljshus att utvecklas. Detaljplanen syftar till att bebyggelsen ska anpassas till Rosenhillsvägens utbyggnad till huvudgata.

Ny bebyggelse och Rosenhillsvägens breddning utgör ett intrång i naturmarken. Intrånget i mossen kommer att kompenseras med groddjursfrämjande åtgärder och att detaljplanen syftar till att planlägga marken som naturmark. Bedömningen är att påverkan i naturmarken i mossen och stora delar av planområdet är liten. Området Fruktkrönet påverkar naturmarken och landskapsbilden till stor del. För att minska påverkan ska bebyggelsen i detta område anpassas till rådande terräng både i färg och också form.

Rosenhillsvägen och Fågelsångsvägen kommer vid utbyggnaden försees med en trädallé och ansluter då till vägarna i Vistaberg.

Planbestämmelser

Nedan redovisas plankartans bestämmelser med tillhörande förklaring och syfte.

Bestämmelse	Förklaring	Syfte
ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN		
<i>Allmänna platser</i>		
HUVUDGATA	Huvudtrafik	Huvudtrafik för bussar och bilar
LOKALGATAN	Lokaltrafik	Biltrafik
PARK	Anlagd park	Grönområden som kräver skötsel
NATUR	Naturområde	Friväxande gröns- och skogsområden som inte är anlagda
NATUR 1	Naturområde. Dagvatten. Dammar får uppföras.	Rekreationsdammar och groddammar får uppföras. Dagvattenhantering. Föreslagen placering illustreras på plankartan med illustrationslinjer.
<i>Kvartersmark</i>		
B	Bostäder	Marken får användas för bostadsändamål
C ₁	Centrumändamål i bottenvåning tillåts mot huvudgatan.	Detaljhandel där mindre verksamheter med butiks försäljning, bageri, konditori, caféer kan tillåtas. Även köp av tjänster, exempelvis frisör, skomakeri och resebyrå.
S	Förskola	Marken får användas för skoländamål
E	Transformatorstation	Teknisk anläggning för elnästation
P	Parkering	Parkering får uppföras på prickad mark.
BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE		
.....	Byggnader får inte uppföras.	Det ska vara restriktivt med plank och mur för att behålla öppenhet mot gaturummet. Nödvändiga stödmurar får uppföras.
+ + + + + + + + + +	Marken får endast förses med komplementbyggnader och skärmtak.	Komplementbyggnader till sophantering, förråd, växthus samt cykel/barnvagn.
oooooooooooo	Marken får byggas över med planterbart bjälklag.	Parkering under bjälklagsnivå
g	Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning.	Avser gemensamhetsanläggning för gemensam väg.
g ₁	Gemensamhetsanläggning för parkering	Parkering får uppföras på prickad mark.
z	Marken ska vara tillgänglig för släntintrång. Slänt får anläggas eller stödmur får uppföras.	Marken reserveras för att kunna bygga allmän väg intill kvartersmark.
UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER		
+ 0,0	Föreskriven markhöjd över nollplanet	Markhöjd för allmänna gator.
UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING		
e ₁	Friliggande enbostadshus. Minsta tomtstorlek är 800 kvm. Högst en femtedel (1/5) av fastighetsarean får bebyggas, dock högst 200 kvm byggnadsarea. Högst en huvudbyggnad och två komplementbyggnader får uppföras. Huvudbyggnad får inte	Friliggande villor får framförallt byggas i planområdets norra del och har ingen direkt koppling till resterande planerad bebyggelse.

	ges större byggnadsarea än 150 kvm och komplementbyggnader inte sammantaget ges större byggnadsarea än 50 kvm.	
e ₂	Enbostadshus. Minsta tomtstorlek är 750 kvm. Högst en fjärdedel (1/4) av fastighetsarean får bebyggas, dock högst 200 kvm byggnadsarea.	Större täthet medges, komplementbyggnad får sammanbyggas med huvudbyggnaden.
e ₃ 0000	Högsta bruttoarea.	Varierande volym skapar varierande skala i bebyggelsemiljön.
e ₄	Endast flerbostadshus. Högst en fjärdedel (1/4) av fastighetsarean får bebyggas, dock högst 300 kvm byggnadsarea. Minsta tomtstorlek är 1300 kvm.	Sammanlagd BYA för huvudbyggnad och komplementbyggnader. Längs huvudgatan planeras för flerbostadshus, stadslik bebyggelse.
e ₅ 000	Högsta bruttoarea för komplementbyggnad och högsta nockhöjd 4 meter.	Komplementbyggnader till flerbostadshus omfattar miljöhus, växthus, förråd till cykel, barnvagnar, trädgårdsredskap mm.
e ₆	Minsta tomtstorlek är 180 kvm. Högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 80 kvm. Utöver det får komplementbyggnad uppföras med 15 kvm. Byggnader får sammanbyggas i tomtgräns.	Reglering av byggrätt inom radhus område.
e ₇ 000	Högsta byggnadsarea.	
e ₈	Flerbostadshus eller skola. Vid markanvändning flerbostadshus ska minsta tomtstorlek vara 1300 kvm, högst en fjärdedel (1/4) av fastigheten får bebyggas, dock högst 300 kvm byggnadsarea. Vid markanvändning skola ska högsta bruttoarea vara 600 kvm	Flexibel bestämmelse som möjliggör uppförande av flerbostadshus eller skola.
MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)		
<i>Mark och vegetation</i>		
ramp	Ramp eller trappa skall uppföras.	Säkra gena gångvägar i kuperat området.
<i>Utfart, stängsel</i>		
----o----o----	Utfartsförbud	Utfartsförbud för trafiksäkerhet, utfart mot gång- och cykelbana undviks.
PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE		
<i>Placering</i>		
p ₁	Huvudbyggnad ska placeras minst 5,0 meter från gata och minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnader skall placeras minst 1,0 meter från fastighetsgräns.	Placering av byggnader på fastighet.
P ₂	Flerbostadshusen skall placeras med huvudfasaden eller gavel i	Placering med gavel eller huvudfasaden mot gatan

	en gemensam bygglinje mot gatumark. Komplementbyggnader och bilplatser får ej placeras mot gatumark. Komplementbyggnader skall placeras minst 1,5 meter från fastighetsgräns. Utfart mot cykelbana ska undvikas. Varje utfart får ej vara bredare än 4,5 meter.	skapar en tydlig avgränsning mot gatan.
P ₃	Minst en tredjedel (1/3) av radhusen skall placeras i en gemensam bygglinje mot gatumark. Utfart mot cykelbana ska undvikas.	Placering mot en gemensam bygglinje skapar ett tydligt gaturum även i radhus område.
<i>Utformning</i>		
	Högsta nockhöjd i meter. Hisstoppar och tekniska anordningar får sticka upp över angiven nockhöjd.	Varierande nockhöjd för varierande höjder och en levande taklandskap.
	Högsta totalhöjd i meter över nollplanet	Används i kuperat område.
entréer	Entréer skall placeras mot gata.	Byggnadskroppen ska utgöra en tydlig gräns mot gata. Entréer får placeras vid gavel eller långsida av byggnader. Entréerna vetter mot gatan för att förstärka rörelser och känsla av närvaro och trygghet.
II-V	Antal våningar	Bebyggelsen utmed Rosenhillsvägen utgörs av något högre byggnader för att skapa en mer stadsmässig karaktär. Reglering av antal våningar möjliggör byggande med trästomme.
radhus	Endast radhus	Radhuslängor.
rad/par	Endast radhus eller parhus	Radhuslängor eller småhus sammanbyggda parvis.
V ₁	Gatuplan mot huvudgatan ska utföras med en våningshöjd som medger kommersiella lokaler i enlighet med BBR	I bottenplan på flerbostadshus får kommersiella lokaler finnas med en innertakhöjd på minst 2,7 meter.
V ₂	Bebyggelsen skall anpassas till terrängen. Med terränganpassning menas souterrängvåning eller trappning i halvplan. Inplacering skall göras så att ingrepp, slänter, fyllningar minimeras.	All bebyggelse anpassas till områdets terräng och sprängning och utfyllnader ska undvikas så långt som möjligt.
Högsta nockhöjd för komplementbyggnader är 4 meter		
<i>Utseende</i>		
f ₁	Utkragande balkong över allmän plats och mot huvudgatan får ej anordnas. Balkonger får utkraga max 2,0 meter.	Stora balkonger undviks.

f ₂	Färdigt golv för bostäder skall vara minst 28,5 över angivet nollplan. Byggnader skall byggas källarlösa.	Byggnader måste byggas källarlösa, vattentätt och med ett färdigt golv som klarar risken för översvämning.
STÖRNINGSSKYDD		
För ny bebyggelse gäller att minst hälften av bostadsrummen i varje bostad, får högst 55 dBA ekvivalent trafikbullernivå (frifältsvärde) vid fasad. Gemensam eller enskild uteplats med högst 70 dBA maximalnivå kan anordnas i anslutning till bostäderna.		
ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER		
Genomförandetid		
Genomförandetiden är 10 år från att detaljplanen vinner laga kraft		
a ₁	Genomförandetiden är 10 år och börjar 3 år efter att planen vunnit laga kraft.	I delar av detaljplanen införs förlängd genomförandetid som börjar 3 år efter det att planen vunnit laga kraft. Det motiveras utifrån bättre anpassning till utbyggnad av gatustruktur.
Ändrad lovplikt, lov med villkor		
n ₃	Marklov krävs för trädfällning av uppvuxna träd med en stamdiameter större än 20 cm på en höjd av 1,3 meter över marken. Träd får endast fällas för placering av byggnader och angöring till tomten, trädfällning ska minimeras.	Inom planområdet finns en lummig vegetation med ett antal stora uppvuxna ekar, tallar och andra trädslag som utgör ett fint tillskott till den framtida boendemiljön.
Villkor för startbesked		
a	Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar avhjälpats eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd.	Förorenad mark ska saneras innan startbesked.
a ₂	Vid höjdsättning ska hänsyn tas till översvämningsrisk. Avrinningen ska ske mot gatan.	Syftar på kvartermark till att säkerställa dagvattenavrinning mot gata.
ILLUSTRATION		
-----	Illustrationslinje	Föreslagen placering av dammarna i mossen
UPPLYSNING		
Byggnad och fastighet som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med vad som ovan angivits får bestå och anses inte strida mot bestämmelserna.		

Kulturhistoriska miljöer

Inom planområdet finns inget område eller enskilda objekt som redovisas i Huddinges kulturmiljöinventeringar.

Fornlämningar

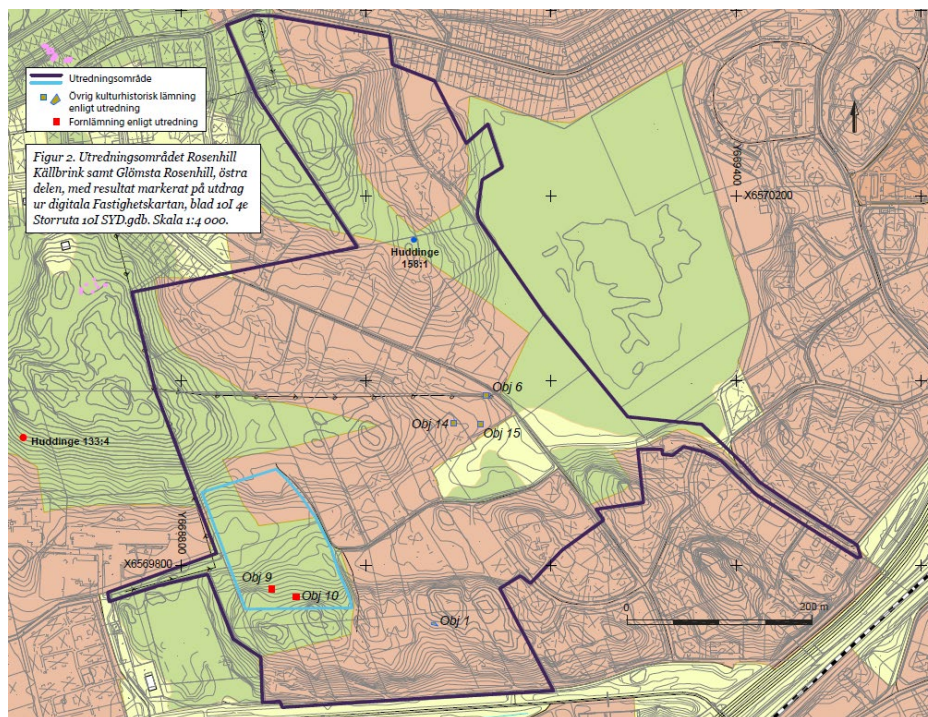
Det intilliggande Glömstaområdet har under de senaste 10-15 åren visat sig hysa många stora och små stenåldersboplatser på olika höjd över havet. Området är beläget mellan ca 25-50 meter över dagens havsnivå vilket skulle ge dessa potentiella lokaler en datering till ca 3000-5000 f.kr. Länsstyrelsen i Stockholms

län beslutade 2015-03-13 om en arkeologisk utredning etapp 1 samt 2015-06-10 om en arkeologisk utredning etapp 2 enligt 2 kap 11 § lagen (1988:950) om kulturminnen mm inför planarbete inom Rosenhill.

Vid utredningens första etapp registrerades fyra övriga kulturhistoriska lämningar från sen tid samt nio boplatsslägen, det vill säga platser utan synliga lämningar ovan mark men där terrängläget indikerar att det kan finnas boplatsslämningar under markytan.

Vidare besiktigades den tidigare registrerade lämningen Huddinge 158:1. Det i FMIS tidigare registrerade objektet Huddinge 158:1, rubricerat som en fornlämningsliknande lämning, närmare bestämt stensättningsliknande, visade sig vid besiktningen under etapp 1 år 2015 vara en sentida lämning, formad av upplagda massor. Den visade sig även denna gång innehålla grusblandad jord vid provstick. Även om läget är fint är det inte en förhistorisk lämning utan tydligt sentida. Sannolikt är den upplagd i samband med tomtplanering.

Resultaten från den arkeologiska utredningen etapp 2 visade att de vid den arkeologiska utredningen etapp 1 påträffade nio boplatsslägena, platser där det bedöms kunna finnas boplatsslämningar som inte är synliga ovan mark (objekt 2, 3 -5, 7-8 och 11-13) kunde avfärdas. Inom boplatssläge 5 framkom däremot en halv skafthålsyxa samt brända djurben. Dessa kommer att registreras som fyndplatser och kräver ingen ytterligare arkeologisk undersökning. Tjårdalarnas typ och status fastställdes till fornlämningar (objekt 9 och 10).



Utdrag ur arkeologisk utredning etapp 2, Rapport 2015:105, Arkeologerna Statens historiska museér.

Planområdet har reviderats och det område, på del av fastigheten Rosenhill 1:12, där tjärdalarna (objekt 9 och 10) påträffades ingår inte längre i detaljplaneförslaget.

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.

Ljusförhållanden och lokalklimat

Dagsljus och solljus i bostäder och andra utrymmen där människor vistas mer än tillfälligt bidrar till hygien, hälsa och välbefinnande med ökad livskvalitet (Boverket). I bostäder ska något rum eller någon avskiljbar del av ett rum där människor vistas mer än tillfälligt ha tillgång till direkt solljus (BBR 6:323).

Solstudier gjordes för den planerade bebyggelsen i korsning Rosenhillsvägen och Fågelsångsvägen, samt i nordvästra området.



Solstudier för område i nordväst, så kallad Fruktkrönet. Befintliga träd skuggar befintlig bebyggelse i en större omfattning än vad den tillkommande bebyggelsen

kommer att göra. Bebyggelseförslaget innebär fler soltimmar för grannfastigheterna. Illustration: Planstaden AB genom WUSP Arkitekter



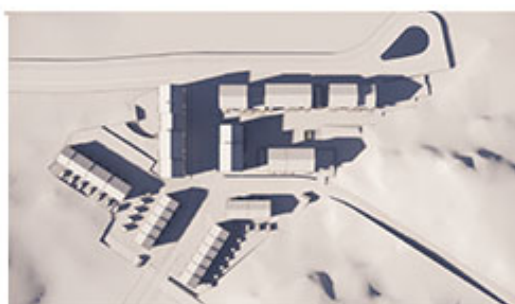
Midsommar kl. 09:00



Midsommar kl. 12:00



Midsommar kl. 15:00



Midsommar kl. 17:00



VårdagsJämning kl. 09:00



VårdagsJämning kl. 12:00



VårdagsJämning kl. 15:00



VårdagsJämning kl. 17:00

Solstudier för den planerade bebyggelsen i korsning Rosenhillsvägen och Fågelsångsvägen, så kallad "Lilla Rosenhill". Illustration: Bonava

Befintlig bebyggelse

Planområdet är idag glest bebyggt med villor och ett antal tomter är idag obebyggda. I norr gränsar bebyggelsen till Vistabergs trädgårdsstad och Mossvägens radhusbebyggelse. I söder gränsar bebyggelsen befintlig villabebyggelse i kvarteren Lunden, Granparken, Lövängen, Djurstugan och Annelund.

Tillgänglighet till bostadshus

I planområdets mer kuperade områden kommer det att ställas höga krav på utformningen av gator och bostäder så att de kan uppfylla tillgänglighetskraven såväl utomhus som inomhus.

Där terrängen är mycket kuperad kan undantag medges från kravet på tillgänglighet till en- och tvåbostadshus då det är befogat med hänsyn till terrängen (4 kap. 16 § 5 PBL och BBR 23 3:12 tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m.). Dock eftersträvas att fastigheterna ska ha angöring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt. Vid terränganpassning är det viktigt att samtliga boendefunktioner enligt tillgänglighetsregler inryms på bottenplanet.

Gestaltning

Ett gestaltungsprogram har framtagits för planområdet som syftar till att säkerställa den arkitektoniska kvalitén för såväl kvartersmark som allmän plats. Då bebyggelsen planeras med närhet till natur krävs särskild omsorg om gestaltning i helhet såväl i detaljer. Ambitionen i projektet har varit att skapa en egen karaktär i Rosenhill som blir en övergång mellan det tätbebyggda Vistaberg med trädgårdskaraktär i norr och villabebyggelse i Fullersta i söder.



Föreslagen markanvändning och exploateringsgrad

Bebyggelse typer

Markanvändningen inom planområdet föreslås vara för friliggande enbostadshus (villor), radhus/kedjehus, parhus samt flerbostadshus, se exempel nedan. I det tillhörande gestaltungsprogrammet beskrivs den nya bebyggelsens utformning närmare med angivna volymer och våningar.



Gestaltungsreferenser med exempel på möjlig bebyggelse för delområden.

Tomtstorlek och fastighetsbildning

För att en fastighet ska kunna delas krävs bland annat att nybildad fastighet får en lämplig utformning och blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Krav ställs på god tillgänglighet fram till fastigheten och inom fastigheten. Fastigheten skall därmed ha tillgång till behövliga vägar utanför sitt område och det ska eftersträvas att det inom fastigheten kan ske angöring med bil så nära huvudbyggnad som möjligt. Fastigheten skall också kunna ansluta till vatten- och avloppsanläggning.

Minsta tomtstorlek regleras med en bestämmelse i detaljplanen och ligger till grund för fastighetsbildning. Om planen anger en minsta tomtstorlek om x m²,

krävs minst den dubbla arealen för att en tomt ska vara möjlig att dela. Större areal än det dubbla kan också krävas för att en tomt ska vara möjlig att dela om tomten till exempel har för stora nivåskillnader och två huvudbyggnader inte ryms inom den tillgängliga delen. Delningsmöjligheten kan också blockeras av placeringen av befintlig bebyggelse etc.

Med så kallad prickmark i planen (mark som inte får bebyggas) kan man styra var bebyggelse får placeras och därmed påverka hur fastighetsbildning kan ske. Är fastigheten på vissa delar svårbebyggd med hänsyn till topografin eller av andra skäl behöver hållas ”fri”, kan marken anges som prickmark.

Nya fastigheter kan också skapas genom att fastigheter kan gå ihop och gemensamt bilda en ny fastighet. Detta gäller som vid all avstyckning under förutsättning att nya fastigheten bedöms lämplig för sitt ändamål m.m. Detaljplanen kan alltså ge en möjlighet till avstyckning, men det är fastighetsägaren själv som genom att ansöka om fastighetsbildning väljer om och när han vill få en avstyckning prövad av lantmäterimyndigheten och lantmäterimyndigheten gör bedömningen om avstyckningen bedöms lämplig.

Offentlig och kommersiell service

Varken offentlig eller kommersiell service finns inom planområdet idag.

Ett stort utbud av varierad offentlig och kommersiell service finns ca 1 km från området i Huddinge centrum. I Huddinge centrum finns vårdcentral, folktandvård, apotek, arbetsförmedling, försäkringskassa, kommunalhus, huvudbibliotek, närpolisstation och övrig offentlig service. I Flemingsbergs centrum, ca 2,5 km väster om området finns Karolinska institutet och Huddinge sjukhus.

Närmaste förskola för västra området är Vista förskola vid Vistaskolan och för östra området är det Entitan vid Bergholmsvägen i Fullersta gård. Ytterligare en förskola finns vid Humlebacken i Vistabergs trädgårdsstad.

Detaljplanen möjliggör för en förskola med minst fem avdelningar inom planområdet. Detaljplanen möjliggör för en friyta om minst 30 m² per barn.

Utgångspunkten för förskolegården är att den utformas med olika rum med plats för aktivitet, vila, äventyr och lugnare lek. En pedagogisk miljö eftersträvas för att möjliggöra att mycket av verksamheten ska kunna ske utomhus på gården. Förskolan ska eftersträva en så giftfri anläggning som möjligt. Gården ska också innehålla en variation av lekredskap som tilltalar såväl yngre som äldre barn.

Närmaste grundskola är Rosenhillskolan (–årskurs 3) och Vistaskolan (förskola – årskurs 9), ca 250 respektive 600 meter från planområdet. På del av den kommunala fastigheten Rosenhill 1:12 m fl., direkt väster om planområdet öppnades Skapaskolan för vårterminen år 2019, en F-9 skola, för cirka 500 elever.

Närmaste gymnasium är Själdalsgymnasiet i Huddinge centrum, cirka 1 km från planområdet. Ytterligare en kilometer bort, finns Huddingegymnasiet och Sågbäcksgymnasiet.

Längs Rosenhillsvägen, huvudgatan, planeras för service, kommersiella lokaler med små butiker och caféer i bottenvåning på flerbostadshusen. Planen möjliggör uppförande av kommersiella lokaler eller bostäder på bottenvåningar.

Arbetsplatser

Ett antal arbetsplatser tillkommer, främst genom förskolan och verksamheter i bottenvåningarna. Ett uppskattat antal arbetstillfällen utifrån detaljplanens innehåll skulle kunna generera cirka 80 årsarbeten. Bedömningen är en uppskattning och antalet årsarbeten kan variera över tid och beroende på verksamhetens karaktär och omfattning.

Lek och rekreation

När friytor för lek och rekreation ska placeras bör man särskilt beakta friytans storlek, utformning, tillgänglighet och säkerhet. Friytan bör innehålla varierande terräng- och vegetationsförhållanden som kännetecknas av goda sol- och skuggförhållanden samt god luft och ljudkvalitet.

Detaljplanen ger utrymme för att utveckla flera platser för lek och rekreation inom området. En närlekplats i anslutning till Mossvägen, nära Björnmossevägen. En park i anslutning till Rosenhillsskolan och Skapaskolan där parkens gestaltning ska präglas av varsam tillvaratagande av platsen samt ge möjlighet till pedagogisk verksamhet.

Detaljplanen syftar till att skapa variationsrika rekreativmiljöer för alla åldrar. Parkerna som tillkommer ska verka som komplement till den rekreativsskog och parkmark som finns idag.

Barnperspektiv, lek och rekreation

Sedan 1990 är Sverige skyldig att följa FN:s konvention om barns rättigheter. I riksdagens nationella strategi för att genomföra barnkonventionen (prop1997/98:182) ställs tydliga krav på kommunen att bland annat tydliggöra barnperspektivet i den kommunala planeringen. Planen bedöms få positiva konsekvenser ur ett barnperspektiv främst genom samarbete mellan grönska och bebyggelse som medför trygga ytor för rekreation och lek i närliggande utomhusmiljöer.

Inom området planeras det för barns rörelse och lek. Barnen ska kunna röra sig trafiksäkert på gång- och cykelbanor och utmed områdets stråk och genvägar som finns i naturområdena. Det planeras för park- och lekytor samt stråk i naturmarken. Planerade aktivitetsytor samt tillgängliggörandet av natur uppmuntrar till spontanlek och aktivitet. På bostadsgårdarna till flerbostadshusen kommer det finnas lekmiljöer.

Rosenhillsområdet består av två dalgångar med kringliggande höjdparter och det är därför svårt att hitta lämpliga lägen för enskilda platser för aktiviteter som exempelvis brännboll och midsommarfirande. De nya parkytorna samt ett utvecklande och tillgängliggörande av naturmarken kan delvis möta det behovet och kommer sannolikt fungera som en gemensam mötesplats för både barn och vuxna i området.

Inom detaljplanen har cirka 10 000 m² park och cirka 75 000 m² natur avsatts för allmän plats med park och natur.

Förskolan möjliggör för en friyta om minst 30 m² per barn.

Jämlikhet

Jämlikhet i Huddinge betyder att alla ska ha likvärdig service och ett jämlikt bemötande oavsett bostadsort, ålder, kön, sexuell läggning, könsöverskridande identitet eller uttryck, funktionsnedsättning, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning. I Vistaberg idag finns en variation i hustyper med radhus, parhus, kedjehus, friliggande villor samt ett mindre antal flerbostadshus. Upplåtelseformen är likartad med mestadels ägande- och bostadsrätter. I Rosenhill planeras det för både småhus och flerbostadshus. En större blandning av bebyggelse typer och lägenhetsstorlekar i området är positivt eftersom att människor och familjer har olika behov i olika tidsperioder i livet. De planerade bostäderna i området svarar mot detta.

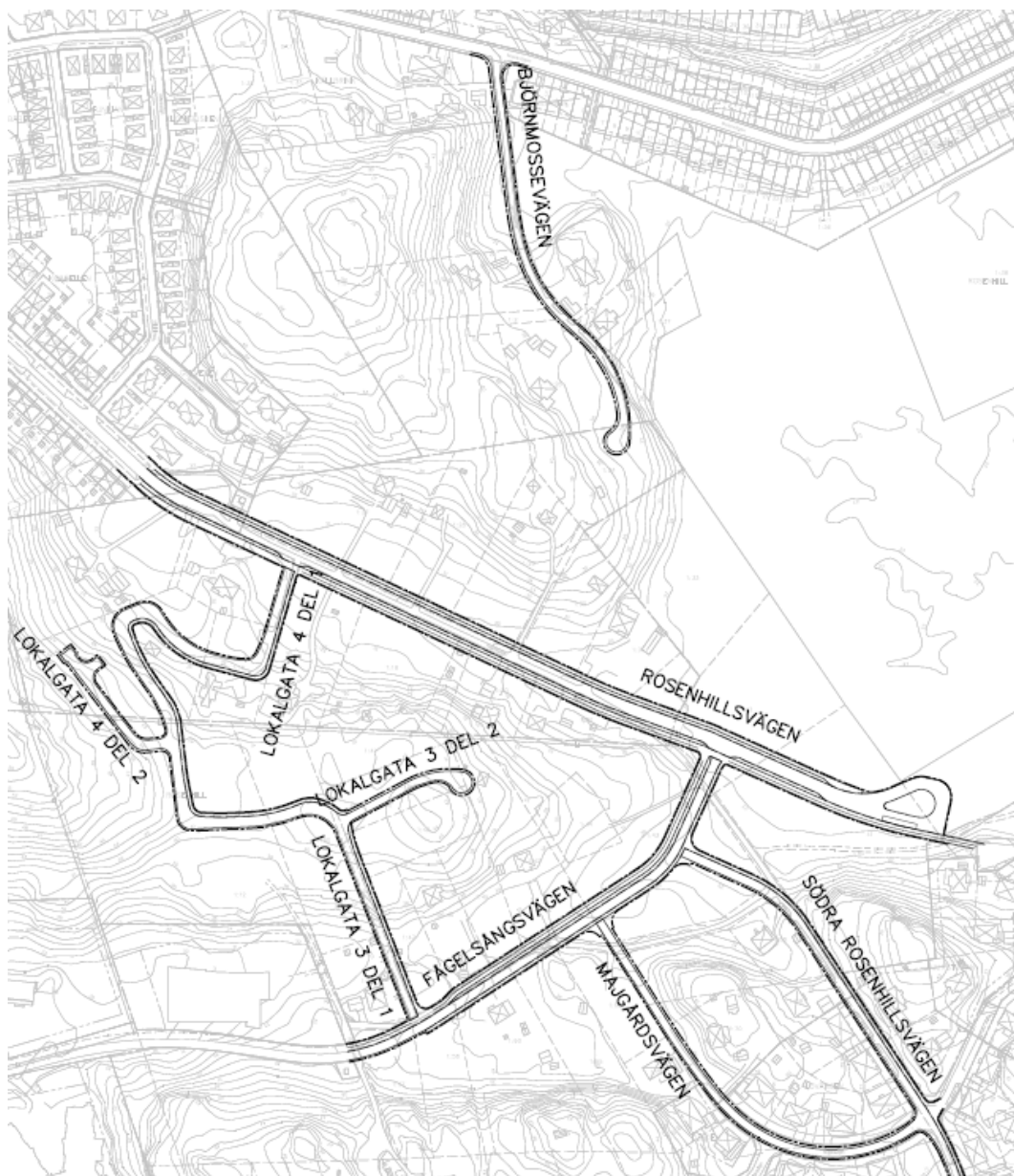
Gator och trafik

Gatustruktur

Detaljplaneområdet för Rosenhill ligger cirka en kilometer från Huddinge centrum och med cirka 10-15 minuters gångavstånd från Huddinges pendeltågsstation och bussterminal. Planområdet ligger i dag i ett lågt exploaterat område med villor och äldre fritidshus, samt obebyggda tomter. Gatunätet utgörs av lokalgator. Lokalgatorna saknar idag både gång- och cykelbana. Som fotgängare och cyklist nås området på de lokalgator som finns i området. Gång- och cykelbanor finns dock i omkringliggande områden med anslutningar till Huddinge centrum, Vistaberg och Glömstavägen. I höjd med Fågelsångsvägen finns även en grusad stig som leder mot Fullersta.

Glömstavägen är ett viktigt stråk för kollektivtrafik med busslinjerna 740 (Kungens kurva – Huddinge station), samt buss 714. Buss 714 tar sig även in i området och trafikerar sträckan Huddinge C, Glömstavägen, Hagaby allé och Vistabergs allé där bussen idag vänder.

Som bilist nås idag området från Glömstavägen via Annelundsvägen och Rosenhillsvägen. Glömstavägen leder västerut mot E4/E20 via Glömsta och Masmo. Via Glömstavägen österut nås Huddingevägen. Längs med Glömstavägen och Huddingevägen finns gång- och cykelvägar utbyggda. Nedan visas en karta med den nya gatustrukturen.



Ny gatustruktur i området

Gångtrafik

I samband med att området byggs ut kommer flertalet gator i området utformas med gångbana. Genom att anlägga nya gångbanor skapas ett sammanhängande nät med nya kopplingar mellan Glömstavägen och Vistabergs allé via Rosenhillsvägen till Kolonivägen. Fågelsångsvägen utformas även den med gångbana på båda sidor. Detta blir då en gen och trafiksäker förbindelse mellan Vistaberg och Skapaskolan, Rosenhillsskolan och Vistaskolan.

Även den nya gatan, Lokalgata 4 del 1 och Lokalgata 3 del 1, utformas med gångbana för att skapa en gen koppling för barnen till skolorna som är placerade vid Midsommarvägen.

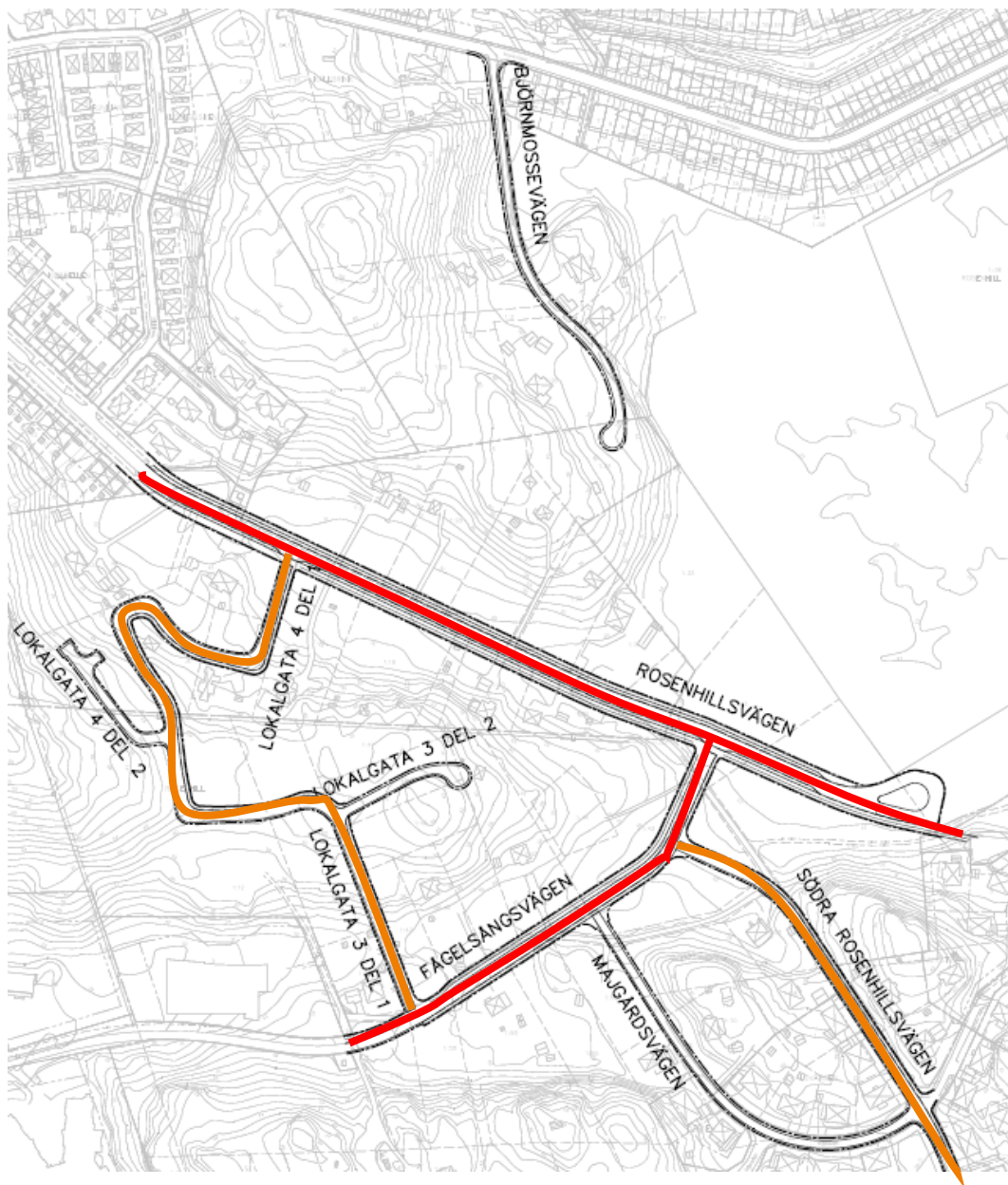
Längs med huvudgatan kommer gatan att utformas med upphöjda och genomgående passager för att höja trafiksäkerheten. Också södra delen av Rosenhillsvägen utformas med gångbana.

Ett gångstråk mellan Södra Rosenhillsvägen och den nya vändplanen planeras i naturmarken för att skapa genhet i gångnätet. Ytterligare ett gångstråk planeras mellan Lokalgata 4 del 1 och skoltomterna söder om denna. Detta säkrar en gen och trygg skolväg för skolornas elever. En gen gångkoppling kan även förläggas mellan Björnmossevägen och ned mot den nya förskolegården. Även denna koppling bidrar till ett gent och sammanhängande gångnät i området. Gångstråk som stärker genheten och kopplingarna till parkerna i norr och sydväst samt naturområdena planeras.

Cykeltrafik

Flertalet gator i området byggs ut med nya cykelbanor. Genom denna utbyggnad av cykelbanor förlängs kopplingarna mot kommunens huvudcykelstråk, med målpunkter både inom och utanför kommunen. Huvudgatan och Kolonivägen är utpekade som huvudcykelstråk enligt Huddinge kommuns cykelplan vilket befäster argumentet om att skapa en mer gen och tillgänglig koppling mellan Huddinge C och Vistaberg/Fullersta/Glömsta. Inom planområdet byggs cykelstråken ut enligt den standard som anges i cykelplanen.

Även Fågelsångsvägen utformas med gång- och cykelbana och binds ihop med Midsommarvägen. Detta blir då en gen och trafiksäker förbindelse mellan Vistaberg och Skapaskolan, Rosenhillsskolan och Vistaskolan.



Kartan visar gator som belagts med gång- och cykelbanor respektive endast gångbanor. Gator med röd markering beläggs med både cykel- och gångbanor. Orange markering har endast gångbanor.



Kartan visar Huddinge kommuns framtida cykelnät. Gul färg är lokalt cykelstråk, rött regionalt och blått huvudcykelstråk. Planområdet finns inom svart markering. Tagen ur cykelplan för Huddinge kommun, antagen 2016.

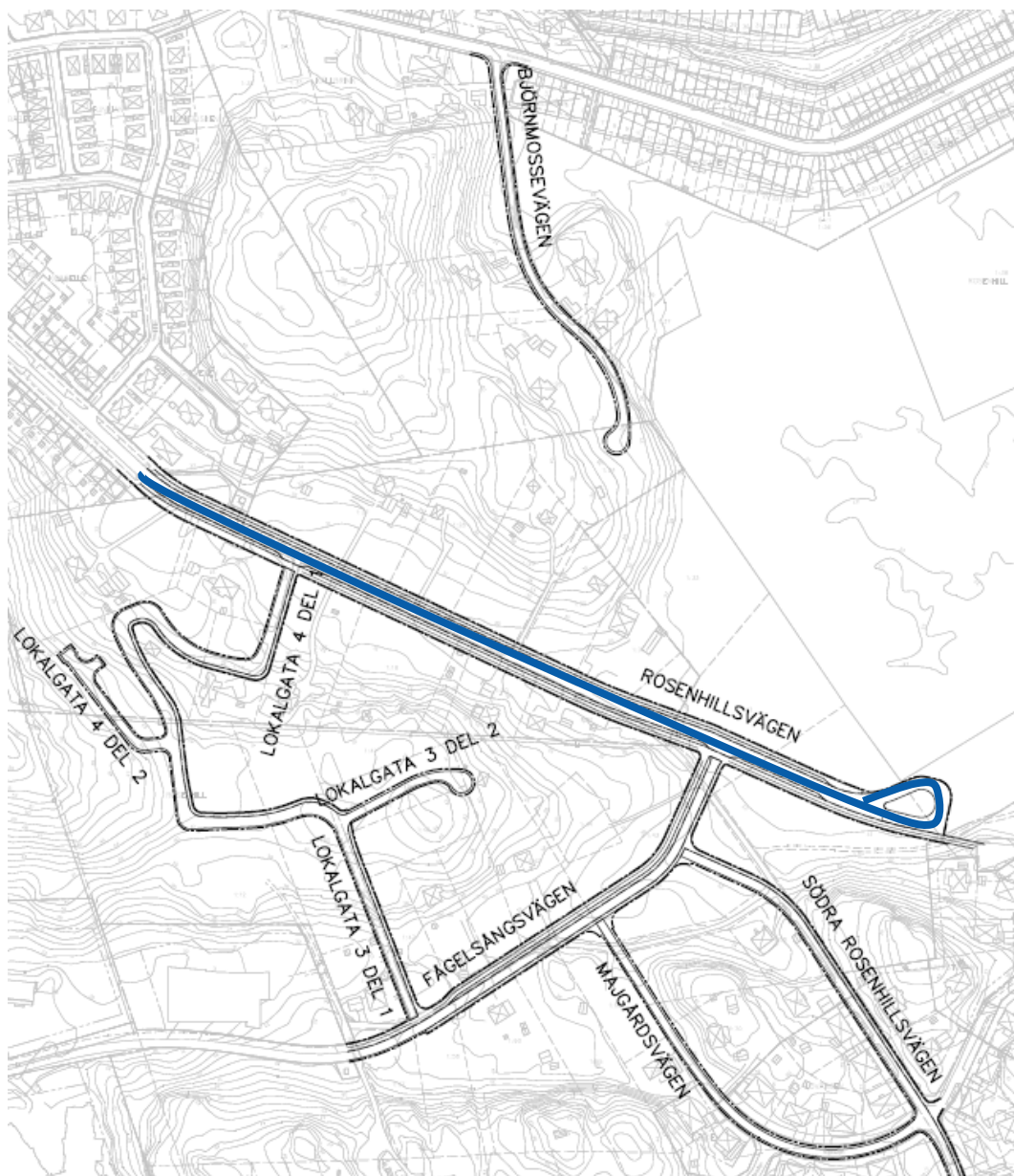
Kollektivtrafik

Huddinge kommuns mål för kollektivtrafiken är att den ska vara attraktiv med kortare restider, högre turtäthet, smidigare byten och ökad pålitlighet. Det ska uppnås genom att bland annat planera utifrån ett stamnät för kollektivtrafik. Stamnätet är ett spår- och vägnät och utgör kollektivtrafikens huvudnät i kommunen.

I kommunens översiktsplan pekas en koppling längs Kolonivägen ut som stamnät för kollektivtrafiken. Detaljplanen möjliggör framtida utbyggnad av stamnätet för kollektivtrafiken mot Huddinge C. Utan en gen koppling mellan Vistaberg/Glömsta och Huddinge C minskar kollektivtrafikens attraktivitet, försämrade restider och därmed möjligheterna att tillgodose kommunens långsiktiga viljeinriktning om en ökad kollektivtrafikandel för det totala resandet.

Enligt RIPLAN (Riktlinjer för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län) är riktvärdet för rimligt avstånd till kollektivtrafik 500 meter för områden med flerbostadshus och hög arbetsplatstäthet i vilken skolor ingår, 700 meter för radhus och 900 meter för villabebyggelse i grupp. Riktlinjerna visar på god tillgänglighet redan med dagens linjedragning.

Planen möjliggör för busstrafik på Rosenhillsvägen i och med gatubredd samt vändplan som är dimensionerad för buss. Gångavstånden för detaljplanens föreslagna bebyggelse uppfyller riktvärdena i RIPLAN (Riktlinjer för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län).



Kartan visar bussens nya sträckning inom området, markerat i blått.

Biltrafik

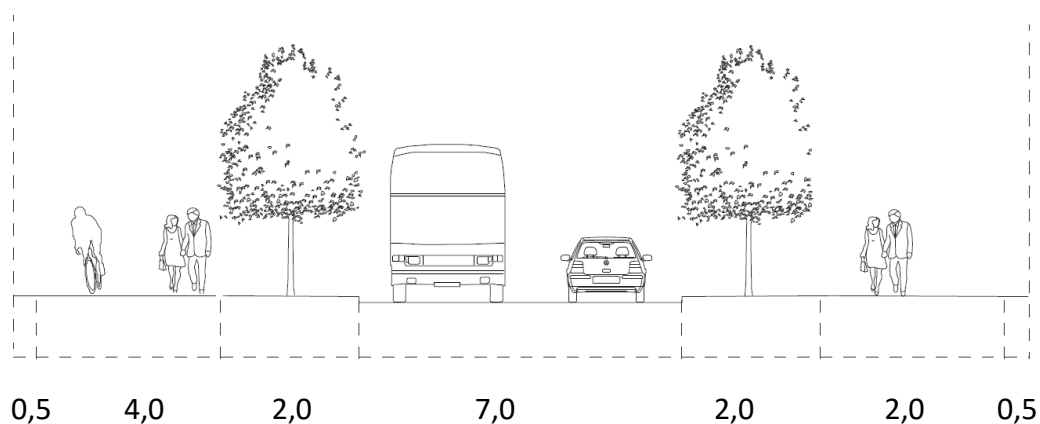
Rosenhillsvägen blir en förlängning av Vistabergs allé och kommer byggas ut till en huvudgata. I samband med genomförandet av detaljplanen medges en öppning av Rosenhillsvägen för biltrafik i båda riktningarna. Området nås då antingen via Vistabergs allé eller från Glömstavägen, via Annelundsvägen eller Midsommarvägen och Fågelsångsvägen. Det kommer även bli en ny koppling mellan Fågelsångsvägen och Rosenhillsvägen via gatorna som är utmärkt som Lokalgata 3 och Lokalgata 4.

Enligt en åtgärdsvalsstudie som Trafikverket nu utför på väg 226 kan Glömstavägens anslutning till väg 226 stängas på sikt till förmån för ökad

kapacitet på väg 226. Om och hur den lokala tillgängligheten ska säkerställas behöver i så fall utredas vidare innan en sådan stängning kan genomföras.

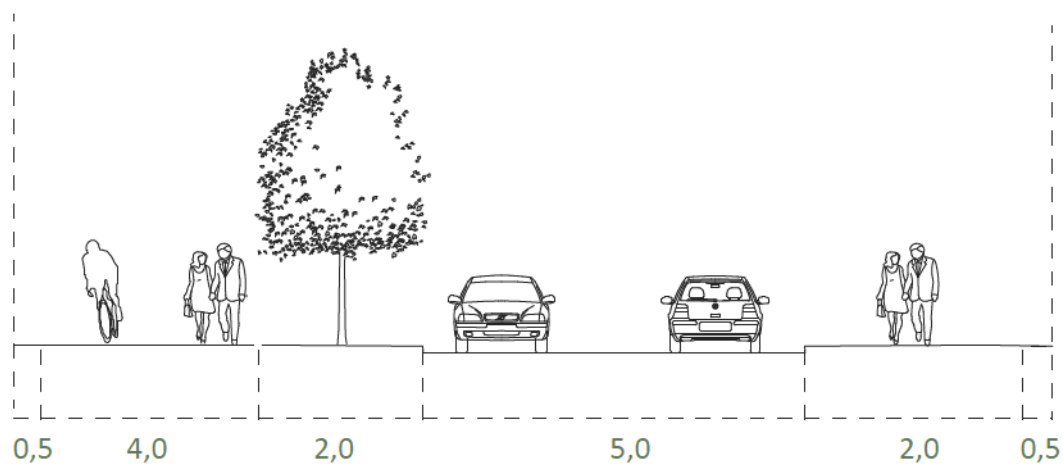
Gatuutformning

Rosenhillsvägen byggs om till en huvudgata som möter Kolonivägen med en vändplan. Bil- och busstrafik kommer att vända i vändplan. Huvudgatan har utrymme för busstrafik. Körbanan blir 7 meter bred för att få plats med två mötande bussar. Likt Vistabergs allé utformas gatan med dubbla trädalléer. En gång- och cykelbana förläggs på den södra sidan av gatan och en gångbana på den norra sidan, mot mossen.

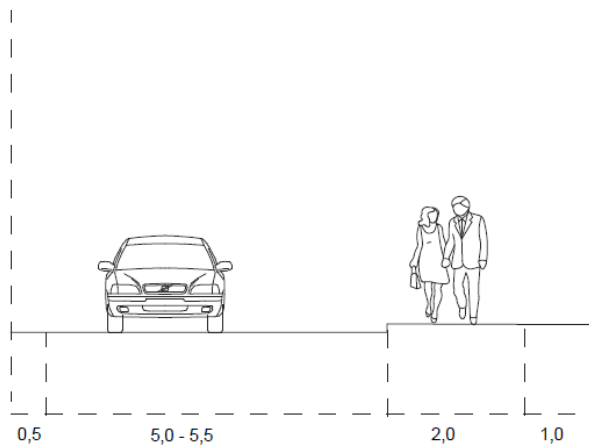


Vägsektion för Rosenhillsvägen, huvudgatan.

Fågelsångsvägen blir en viktig skolväg för barnen och utformas som en lokalgata med trädallé mellan gång- och cykelbanan samt en separerad gångbana på den södra sidan.

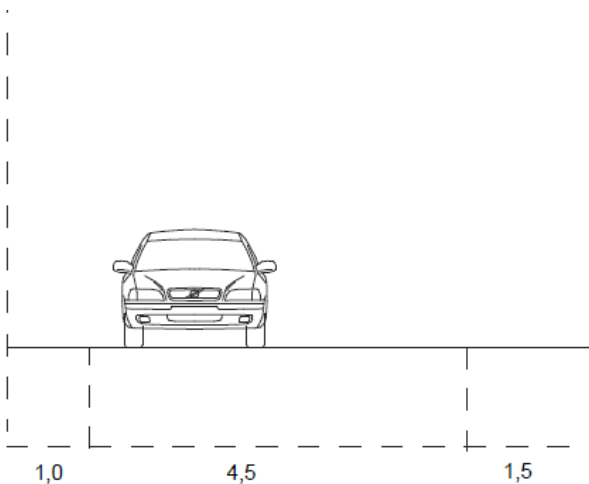


Fågelsångsvägen med trädallé och gång- och cykelbana och gångbana.



Södra Roshillsvägens sträckning & Lokalgata 4 del 1 och Lokalgata 3 del 1.

Majgårdsvägen, Björnmossevägen, Lokalgata 3 del 2 samt Lokalgata 4 del 2 byggs som lokalgata där bil, cykel och gång delar på gatan (totalbredd 7 meter enligt figur ovan).



Majgårdsvägen, Lokalgata 3 del 2 och 4 del 2 och Björnmossevägen

Samtliga gator i området utformas med sidoområden på båda sidor. Dessa stabiliserar vägen och medger utrymme för bland annat dagvattenhantering, snöupplag och belysningsstolpar.

Parkering

Antal parkeringsplatser beräknas utifrån Parkeringstal för Huddinge kommun. Planområdet ligger i zon B och beräknas för cykel- och bilparkeringar. Zon B innebär att området ligger inom 1200 meter från en spårbunden station, i det här fallet Huddinge station och har ett stationsnära läge.

Bilparkeringen ska utformas på ett tryggt sätt enligt riktlinjer i Huddinge kommuns parkeringsprogram. När nya parkeringsanläggningar uppförs, antingen

av kommunen eller privat fastighetsägare, måste stor hänsyn tas till den omgivande miljöns utseende. Parkering ska ske inom den egna fastigheten.

För vidare resonemang kring in- och utfart till parkering se avsnitten *trafiksäkerhet*, *säkra skolvägar* och *angöring* nedan.

För större flerbostadshus gäller

- Bra cykelparkering. Inomhus placeras cykelparkeringarna i markplan så att det blir enkelt att ta in och ut cykeln utan att behöva lyfta cykeln, och med möjlighet att ställa upp dörren. Utomhus placeras cykelparkeringarna i närheten av entréerna. Parkeringarna ska vara väderskyddade, upplysta samt med möjlighet att låsa fast ramen. Både inomhus- och utomhusparkeringar ska ha plats för lådcyklar och cykelkärror
- Eluttag för cykel och bil
- Cykelparkering särskiljs från barnvagnsparkering
- Cykelrum inomhus förses med bland annat cykelpump och verktyg för mindre cykelreparationer

För småhus gäller

Småhusens parkering sker vid respektive fastighet. Exploatör kan välja mellan att göra 0,9 bilplatser/småhus i gemensamanläggning och utan fasta platser eller att göra 2 bilplatser/tomt i enlighet med kommunens parkeringsnorm. I detta tal ingår även besöksparkering. All parkering för bostäder och besökare ska anordnas på kvartersmark.

För förskola gäller

För förskolan ska cykelparkering anordnas för både anställda och besökande. Cykelparkeringen ska vara väderskyddad, stöldsäker, trygg och lättillgänglig samt anordnas nära entrén på kvartersmark. För anställda bör en del av cykelparkeringen anordnas inomhus. Cykelparkeringen bör utformas på ett sådant sätt att den kan nyttjas av både vanliga cyklar, lådcyklar och cyklar med cykelkärra. För förskolan bör yta även reserveras för uppställning av barnvagnar.

Mobility management och flexibla parkeringstal

Mobility management (MM) är ett koncept för att främja hållbara transporter och påverka resesätt genom att förändra attityder och beteenden. För att uppnå resultat kombineras ofta fysiska åtgärder i trafikmiljön med information och koordination av olika verksamheter.

Flexibelt parkeringstal innebär att en sänkning av parkeringstalen för bilparkering kan erbjudas mot att byggherren/fastighetsägaren åtar sig att genomföra åtgärder som kan minska efterfrågan på parkering. För att minska efterfrågan på parkering vid bostäder måste alternativen till att äga bil vara mycket goda, eftersom det i princip endast är de boendes bilinnehav som påverkar efterfrågan på parkeringsplatser vid bostäder. Exempel på åtgärder är beteendepåverkande åtgärder och kampanjer, kvalitativa cykelfaciliteter och bilpool.

Exempel på åtgärder för att reducera parkeringstalet

- Medlemskap i bilpool för de boende.
- En cykelpool inrättas för de boende där de får möjlighet att låna lådcyklar, cykelkärror och elcyklar.
- Verklig investerings- och driftkostnad för parkering särskiljs från bostadshyran.
- SL-kort delas ut till boende vid inflytt.
- Kontinuerlig marknadsföring av de olika MM-åtgärderna som erbjuds.
- Årlig uppföljning av bilinnehavet bland de boende i fastigheten för att kunna följa upp efterfrågan på parkering, inrapporteras till kommunen under minst fem år efter att samtliga lägenheter är inflyttade.

Exploatören kan även komma med egna förslag till mobilitetslösningar. Ett exempel kan vara att kyl- och leveransrum anordnas och placeras lämpligt nära entré.

När nya bilparkeringsanläggningar uppförs bör de mest attraktiva platserna reserveras för bilpoolsbilar, elbilar och/eller andra eldrivna fordon som förses med laddningsplatser.

För handikapparkering gäller

Cirka 5 procent av platserna ska utformas för handikapptillgänglighet samt reserveras för detta ändamål.

Boverkets byggregler, 3:122, anger att en angorings- och parkeringsplats för rörelsehindrades fordon ska kunna ordnas inom 25 m gångavstånd från en sådan entré som ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser.

Vid tillämpning av flexibla parkeringstal ska andelen parkeringsplatser för funktionsnedsatta beräknas innan reducering görs. Ingen reducering görs på antal platser för funktionsnedsatta.

Trafiksäkerhet

Trafiksäkra passager ska finnas för gång- och cykelrörelser i området. Bland annat kommer gång- och cykelbanorna att vara genomgående på Rosenhillsvägen, vilket kommer innebära att körbanan för bilister kommer vara upphöjda vid anslutande korsningar och för in- och utfarter längs med huvudgatan. Även busshållplatsen utformas på ett trafiksäkert sätt.

Utfarter över gång- och cykelbana bör undvikas i högsta möjliga mån. Där in-/utfarter måste anläggas bör vändning inom fastighet tillämpas för att undvika backrörelser över gång- och cykelbana. Om vändning inte kan tillämpas på egen

fastighet skall extra god sikt förespråkas på dessa platser för att minimera säkerhetsrisker som kan uppkomma på grund av bristfällig sikt.

Säker skolväg

Det finns tre befintliga skolor i närheten av området. Detaljplanen påverkar både befintliga och nya skolvägar. Planen medför att trafiksäkerheten kommer förbättras i området då gång- och cykelnätet byggs ut. Fågelsångsvägen kommer bli en viktig länk för att nå skolorna från Rosenhill via Midsommarvägen. Fågelsångsvägen utformas med en gång- och cykelbana om 4 meter och med en trädallé mellan körbanan och gång- och cykelbanan.

Även Rosenhillsvägen kommer bli en viktig skolväg för barnen. Den delen av Rosenhillsvägen som blir huvudgata utformas med dubbelsidig gång- och cykelbana, samt med trädallé mellan körbana och gång- och cykelbana. Längs med huvudgatan anläggs upphöjda och genomgående passager för att höja trafiksäkerheten för gång- och cykeltrafikanter.

Även lokalgata 3 del 1 och 4 del 1 kommer kunna användas som en säker skolväg då den utformas med gångbana.

Angöring

Angörning från bostad direkt till huvudgata ska undvikas. Längs med Rosenhillsvägen kommer därför vissa fastigheter dela på utfartsvägar mot Rosenhillsvägen för att få färre utfarter mot bussgatan och för att undvika att korsa gång- och cykelbanan.

Angöring till respektive fastighet ska utformas för att möta kommunens lutningskrav. Om fastigheterna ska ha garage så är det viktigt att det finns uppställningsyta mellan gata och garage med ett minsta djup på 5 meter och lutningen bör inte överstiga 5 procent.

För förskolan bör leveranserna om möjligt styras till andra tider än hämtning och lämning av barnen för att öka säkerheten kring förskoleområdet.

Varumottagning och sophämtning

Varumottagning ska lösas på den egna fastigheten. Byggherren ska försäkra sig om att lösningen för sophämtning är godkänd av SRV. Backning över gång- och cykelbana är ej tillåten.

Drift- och gatuunderhåll

Huddinge kommun har huvudmannaskapet för lokal- och huvudgator i området. Gator och anläggningar inom fastigheten ansvarar fastighetsägaren för. Fastighetsägaren ansvarar även för de gemensamhetsanläggningar som ansluter till kommunens gatunät.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

En ny transformatorstation anges i detaljplanen intill den nya dragningen av Rosenhillsvägen i höjd med Rosenhill 1:32 och 1:3. Området är en naturlig sänka och risk för översvämning föreligger, därför skall erforderliga åtgärder göras vid anläggande för att säkerställa transformatorstationens funktion även vid höga vattenstånd.

Närmaste befintliga transformatorstationer finns vid Kolonivägen på fastigheten Annelund 14, intill Skapaskolan och vid Västergården på fastigheten Västergården 3, cirka 200 meter från planområdet samt vid korsningen Mossvägen/Bergholmsvägen, cirka 600 meter från planområdet. Vid planeringen av nya byggnader bör enligt myndigheters försiktighetsprincip eftersträvas att exponeringen av elektromagnetiska fält begränsas. Magnetfältsnivåer bör inte överstiga 0,4 µT vid nyplanering av bostäder.

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

Förorenad mark

Markföroreningsanalys har utförts i samband med den geotekniska utredningen (Norconsult 2018-07-31) med två provpunkter på fastigheterna Rosenhill 1:31 och 1:32, med undersökning av metaller, alifater, aromater och PAH. Analyserna visar att det finns föroreningar i området och medhalter över MKM och FA där risker för hälsa och miljö inte kan uteslutas. Eftersom marken är delvis förorenad måste innan bygglov får ges, föroreningen avhjälpas eller annan skydds- eller säkerhetsåtgärd vidtas för att säkerställa markens lämplighet för bebyggelse i enlighet med planen. På plankartan finns bestämmelsen: *”Startbesked får inte ges för byggnation förrän markföroreningar avhjälpas eller skydds- och säkerhetsåtgärder har kommit till stånd.”*

Luft, lukt

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer för utomhusluft gäller för olika föroreningar i utomhusluften. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid, bly, kväveoxider, partiklar (PM 10 och PM 2,5), kolmonoxid, bensen, ozon, arsenik, kadmium, nickel och benzo(a)pyren.

Enligt den översiktliga karteringen (Östra Sveriges Luftvårdsförbund, SLB-analys år 2015), ligger PM10 halterna i intervallet 20-25 µg/m³. Dygnsmedelvärdet under det 36:e värsta dygnet får ej vara högre än 50 µg/m³.

Kvävedioxidhalten ligger i intervallet 18-24 µg/m³. Dygnsmedelvärdet under det 8:e värsta dygnet får ej vara högre än 60 µg/m³.

Miljökvalitetsnormerna för luft överskrider inte inom detaljplanen.

Buller, vibrationer

Den största delen av planområdet är inte bullerstört från trafik idag. Ljudnivåer från trafik ligger under 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå i större delen av planområdet. I de södra delarna leder dock trafikbuller från Glömstavägen samt järnväg till vissa överskridanden av ekvivalent och maximal ljudnivå, enligt kommunens översiktliga bullerkartering.

Riktvärden för trafikbuller till bostäder

Från och med den 1 juni 2015 trädde en ny bullerförordning (Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggande) i kraft. Förordningen innehåller bestämmelser om riktvärden för buller utomhus för spårtrafik, vägar och flygplatser vid bostadsbyggnader. Denna förordning tillämpas på detaljplaner som påbörjats efter den 2 januari 2015.

Då planuppdrag gavs i december 2014, före förändringen av lagstiftningen, är det de riktvärden för trafikbuller som anges i "Infrastrukturinriktning för framtida transporter", prop. 1996/97:53 (antagna av Riksdagen mars 1997) som ska tillämpas. Dessa är:

- 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 dBA maxima ljudnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Dessa riktvärden bör normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

Då riksdagens riktvärden inte uppfylls vid lokalisering av tillkommande bostäder kan enligt Boverket i vissa fall avsteg från riktvärdena accepteras, t.ex. i centrala och kollektivtrafikhärlägen. Avsteg innebär att en tyst sida (högst 45 dB(A) vid fasad) eller i varje fall en ljuddämpad sida (45-50 dB(A) vid fasad) ska åstadkommas. Minst hälften av bostadsrummen, i första hand sovrummen, liksom uteplats, bör vara vända mot tyst eller ljuddämpad sida.

Länsstyrelsen i Stockholms län har tagit fram en vägledning för detaljplaneläggning med hänsyn till buller i syfte att ge stöd i den fysiska planeringen av bostäder i bullerutsatta lägen i Stockholms län, *rapport 2007:23*.

I rapporten beskrivs två avstegsfall från infrastrukturpropositionen. Avstegen kan enligt Länsstyrelsen godtas endast i centrala lägen samt i lägen med god kollektivtrafik.

Avstegsfall A

Från riktvärden och kvalitetsmål får göras avsteg utomhus från 70 dBA maximal ljudnivå och 55 dBA ekvivalent ljudnivå. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till mindre bullrig sida för minst hälften av boningsrummen med nivåer betydligt lägre än 55 dBA ekvivalent ljudnivå. För uteplats i anslutning till bostaden godtas högst 55 dBA ekvivalentnivå och högst 70 dBA maximalnivå.

Avstegsfall B

Utöver avstegen i fall A sänks kravet på ljudnivån utomhus på den mindre

bullriga sidan och kravet på tyst uteplats kan frångås. Samtliga lägenheter ska dock ha tillgång till en mindre bullrig sida om högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå för minst hälften av boningsrummen.

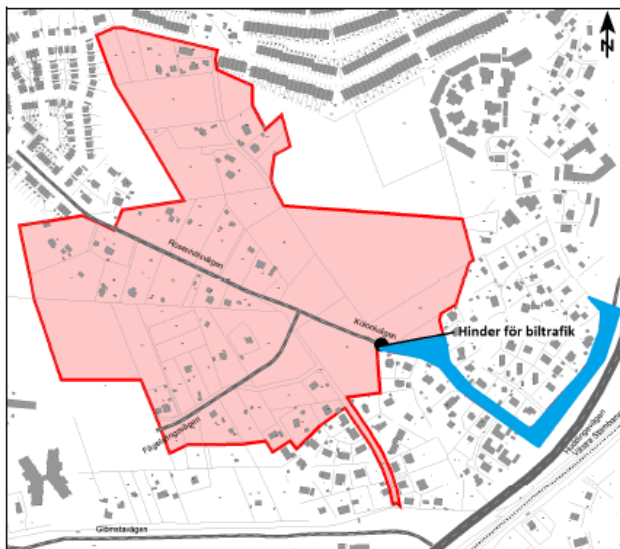
För skolor/förskolor tillämpas Naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden:

- 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad

Boverkets riktlinjer är att ljudnivåerna som gäller för utemiljöer vid bostäder kan vara vägledande för friytor vid skol- och förskolegårdar.

Utomhusriktvärdet gäller för frifältsvärde utanför fönster och fasad samt för uteplatser, lekplatser och balkonger vid permanentbostäder och undervisningslokaler.

En bullerutredning har genomförts (Norconsult 2017-05-17). Den redovisar trafikbullerutbredning från de lokala vägarna med befintlig och tillkommande bebyggelse, prognosår 2040. Den redovisar också trafikbullerutbredning från lokalgator samt statliga vägar och järnväg för befintlig och tillkommande bebyggelse, prognosår 2040.



Delningen beskrivs som öster respektive väster om bilhindret, se blått respektive rött område i ovanstående figur(fig 2 i bullerredovisningen). Då det blå området utgått från detaljplanen redovisar nedan enbart området "väster om bilhindret"

Väster om bilhindret – Rosenhillsvägen och Fågelsångsvägen – befintlig bebyggelse:

För befintliga bostäder bedöms den ökade trafiken och införandet av buss i linjetrafik inte innebära att riktvärdet för ekvivalent ljudnivå överskrids. Bussarna kommer dock att bidra med en ökad belastning på bostäderna med de beräknade 160 turerna per dygn. Även vid befintliga uteplatser i befintliga bostäders närhet bedöms riktvärdena för uteplats, ekvivalent ljudnivå 55 dBA respektive maximal

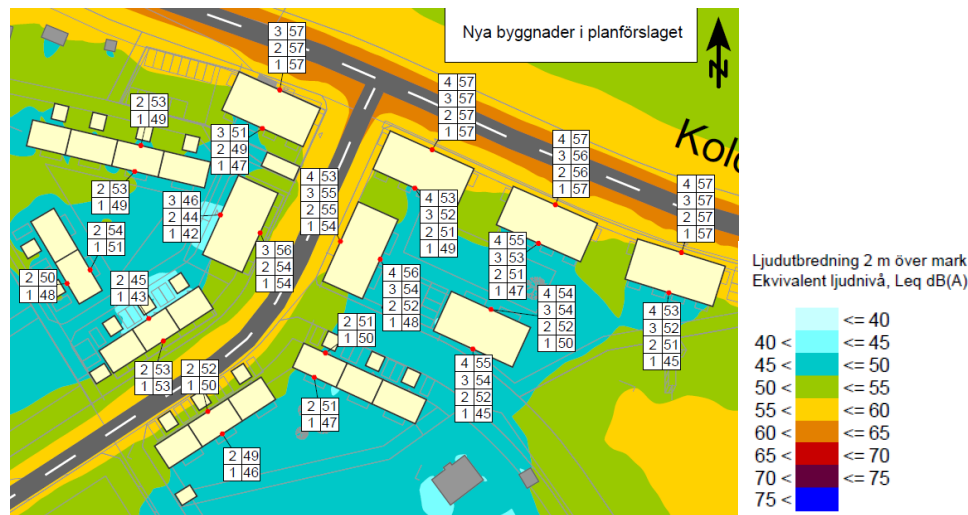
ljudnivå 70 dBA kunna klaras. Vid befintliga bostadshus längs Rosenhillsvägen dominerar maximal ljudnivå från lokaltrafiken och den statliga infrastrukturen gör ingen skillnad på dessa värden inom denna del av detaljplanen. Därmed beräknas maximal ljudnivå ligga under 70 dBA även med hänsyn till statlig infrastruktur.

Planförslag:

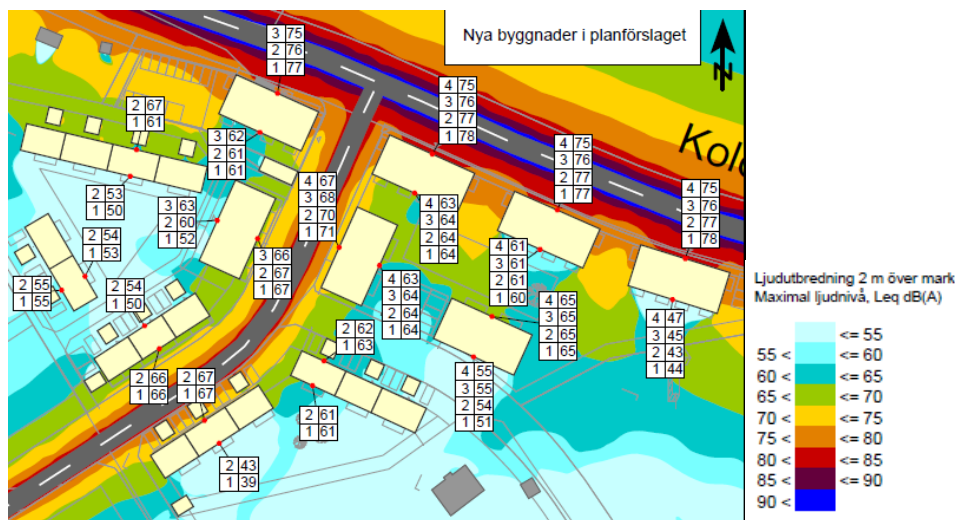
Lokal trafik, som inkluderar busstrafik på Rosenhillsvägen inklusive trafikbuller från statlig infrastruktur medför att föreslagen ny bebyggelse beräknas få ljudnivåer som överskrider riktvärdet 55 dBA vid fasad, för fasader mot lokalvägarna och på något ställe även på den tystare sidan av huset, på högre våningsplan, pga. ljudinfallet från Huddingevägen och Västra Stambanan.

Den nya bebyggelsen beräknas få höga maximala ljudnivåer vid fasader mot Rosenhillsvägen. Som mest beräknas dessa uppgå till 78 dBA.

I övrigt beräknas maximal ljudnivå ligga relativt lågt.



*Vägrafikbuller med bussar Lokalvägar, statliga vägar och järnväg. Prognos år 2040
Planförslag med ny bebyggelse Ekvivalent ljudnivå, bilaga 7.*



*Vägratifikbuller med bussar Lokalvägar, statliga vägar och järnväg. Prognos år 2040
Planförslag med ny bebyggelse Maximal ljudnivå, bilaga 8.*

Åtgärdsförslag:

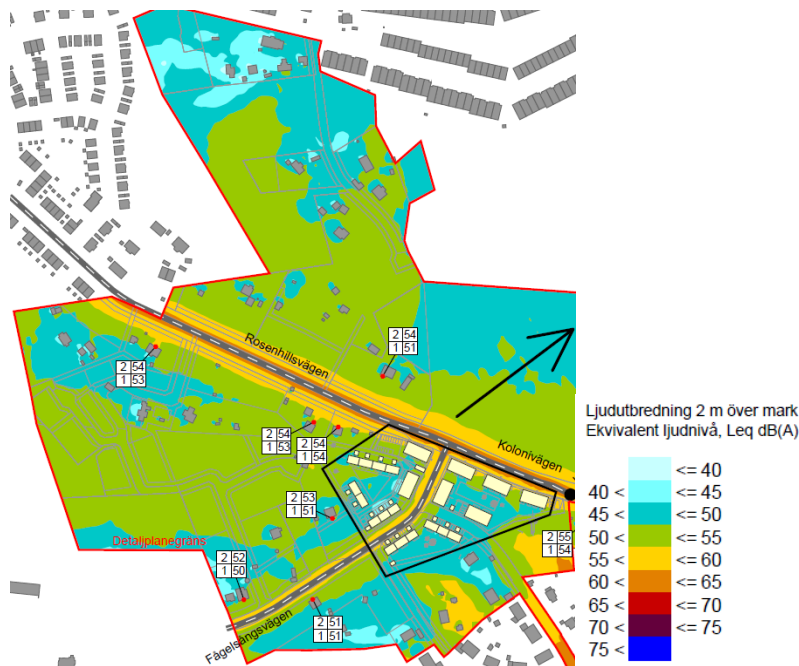
Den planerade bebyggelsen längs Rosenhillsvägen och Fågelsångsvägen beräknas i den placering de är föreslagna att få ekvivalent ljudnivå över riktvärdet 55 dBA vid fasader mot lokalvägarna. Detta innebär att husen antingen behöver flyttas längre bort från vägarna alternativt att lägenheterna utformas med avseende på avstegsfallet med genomgående lägenheter så att minst hälften av bostadsrummen i varje lägenhet har tillgång till en luddämpad sida med högst ekvivalent ljudnivå 50 dBA samt maximal ljudnivå 70 dBA. För flera av husen beräknas dock "luddämpad sida" få högre värden än 50 dBA. Ekvivalent ljudnivå 55 dBA på den "ljudskyddade sidan" är i nivå med den nu gällande förordningens riktvärden. Med tanke på den förtätning av bebyggelsen samt den kollektivtrafik som planeras genom området bedöms det vara rimligt att avstegsfall A samt B kan vara tillämpliga för den tystare sidan av de hus där riktvärdet 55 dBA överskrids på den bullriga sidan och där den tystare sidan inte klarar högst 50 dBA på luddämpad sida. Andra bullersänkande åtgärder för att sänka nivåerna till högst 50 dBA på de "luddämpade sidorna" bedöms inte vara möjliga då dessa bullernivåer främst skapas av ljudinfallet från Huddingevägen och Västra Stambanan. Den nya bebyggelsen skall ta hänsyn till omgivningsbullret vid dimensionering av bostadsfasader och utformning av lägenheter för fastigheterna i bullerutsatta områden, detta regleras i bygglov.

Den nya bebyggelsen beräknas få höga maximala ljudnivåer vid fasader mot Rosenhillsvägen. Som mest beräknas dessa uppgå till 78 dBA. I övrigt beräknas maximal ljudnivå ligga relativt lågt. En bit in från lokalvägarna mellan och bakom husen finns stora ytor i markplanet som uppfyller kravet för uteplats, ekvivalent ljudnivå 55 dBA respektive maximal ljudnivå 70 dBA, även när hänsyn till buller från statlig infrastruktur beaktas. Stora ytor beräknas även ligga under förordningens nya riktvärde för uteplats 50 dBA. Här kan uteplatser, privata eller gemensamma anläggas. Även vid fasaderna som vetter bort från vägarna kan uteplatser i form av balkonger byggas. Det kan göras på den skyddade sidan av

husen och vid behov kompletteras med lokala skärmar. De bostäder som inte får en privat uteplats som uppfyller kravet på maximal ljudnivå kan få tillgång till en gemensam uteplats i bostadens direkta närhet.

Trafikbuller förskola

Ljudnivåerna i planområdet medför att riktvärden för förskolor/skolor går att uppfylla, då stora delar av planområdet uppfyller riktvärde 55 dBA ekvivalent ljudnivå.



Vägrafikbuller med bussar Lokalvägar, statliga vägar och järnväg. Prognos år 2040 Planförslag med ny bebyggelse Ekvivalent ljudnivå, bilaga 7.

Busshållplatser

En ny busshållplats planeras på Rosenhillsvägen i höjd med vändplanen. Placeringen har beslutats i dialog med Trafikförvaltningen och stämmer väl överens med Huddinge kommuns trafikstrategi.

Vid införande av busstrafik längs Rosenhillsvägen är det viktigt att välja placeringen av busshållplatser enligt följande:

- plan mark på båda sidor om hållplatsen för att undvika ökade bromsljud och accelerationsljud.
- så långt ifrån bostadsfasader som möjligt
- hellre placera busshållplatsen framför hus som planeras att byggas än befintliga hus. Hänsyn till lågfrekvent buller och andra störande ljud från busshållplatserna kan därmed tas vid dimensionering av bostadsfasad och utformning av lägenheter.

Ekvivalent och maximal ljudnivå inomhus

För att få en uppfattning om förväntade ljudnivåer inomhus kan ca 30 dBA dras av från redovisade ljudnivåer, förutsatt 3-glasfönster i standardutförande.

Riktvärdena för ljudnivåer inomhus klaras med fasader inklusive fönster utformade med hänsyn till ljudnivåkraven i Boverkets Byggregler (BBR). Hänsyn behöver tas till eventuellt närliggande busshållplatser.

Farligt gods

Glömstavägen (väg 259) utgör primär transportväg för farligt gods.

Huddingevägen (väg 226) utgör sekundär transportväg (ej genomfart) för farligt gods.

Inom 150 meter från transportled för farligt gods ska risksituationen bedömas vid exploatering enligt Länsstyrelsen som anger följande rekommendationer för den fysiska utformningen kring vägar:

- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportleden. Detta för att undvika risker förknippade med avåkning och olyckor med petroleumprodukter, vilket är det dominerande transportslaget av farligt gods.
- Längs vägar för farligt gods bör sammanhållen bostadsbebyggelse närmare än 75 meter från väggkant undvikas. Även om avstånden hålls kan särskilda krav behöva ställas på bebyggelsens utformning. Längs de sekundära transportlederna för farligt gods där endast enstaka bensintransporter sker kan kortare avstånd tillämpas.

Den planerade Tvärförbindelse Södertörn kommer på sikt att avlasta Glömstavägen. Befintlig bebyggelse längs Annelundsvägen, som går parallellt med Glömstavägen, ligger cirka 45 meter från väggkant. Mot bakgrund av detta har ett antal fastigheter närmast Annelundsvägen tagits bort ur detaljplaneförslaget. Dessa fastigheter behöver vänta med planläggning tills Tvärförbindelse Södertörn kan avlasta Glömstavägen från farligt gods.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Vatten och avlopp har byggts ut i angränsande planområden. Utbyggnad har också skett i Kolonivägen, del av Rosenhillsvägen och över fastigheterna norr om Fågelsångsvägen vidare bort mot Västergården. Försörjningen av området kan ske genom dessa områden och ledningarna kommer i största möjligaste mån att läggas i gatumarken.

Dagvatten

Vid planering av åtgärder för dagvattenhantering ska principerna i Huddinge kommuns dagvattenstrategi följas. Dagvattnet hanteras inom det område där det bildas och bortledning av vatten ska undvikas. Dagvattnet ska omhändertas lokalt genom infiltration inom planområdet. Om detta inte är möjligt bör vattenflödet fördröjas innan avledning sker. Avrinning från planområde bör efter exploatering inte öka jämfört med före exploateringen.

En dagvattenutredning har gjorts (Ramböll 2017-02-07) och efter samrådet har utredningen kompletterats med ett PM (Ramböll 2019-02-05) som behandlar de förändringar som planen genomgått samt hur dessa planförändringar påverkar dagvattenhanteringen. De från kommunen givna förändringarna är:

- Kolonivägen utgår från detaljplaneområdet. Det innebär att ca 7000 m² bussgata med tillhörande GC-väg försvinner.
- Rosenhillsvägen smalnas av och den nya sektionen medger mindre plats för trädtrader
- Ett antal gatusektioner har breddats (från 7 till 8,5 m då gångbana tillkommit)
- Cykelbanor har utgått längs några gatusträckningar
- Fruktkrönets gatusträckning och sektion har justerats och viss bebyggelse har tillkommit
- Inga större förändringar i höjdsättningen av vägar planeras

Detta innebär en generell minskning av hårdgjord yta, framförallt pga. att Kolonivägen utgått från detaljplanen.

Utredningen redovisar planområdets olika delavrinningsområden. Merparten av dagvattnet från planområdet avrinner mot Trehörningen via mossen. En liten del avrinner mot Orlången. Detta delområde föreslås höjdsättas, så att även detta dagvatten, efter exploateringen, avleds mot Trehörningen. Utredningen har räknat med att dagvatten från tillkommande hårdgjorda ytor i detta delområde, avleds mot Trehörningen.

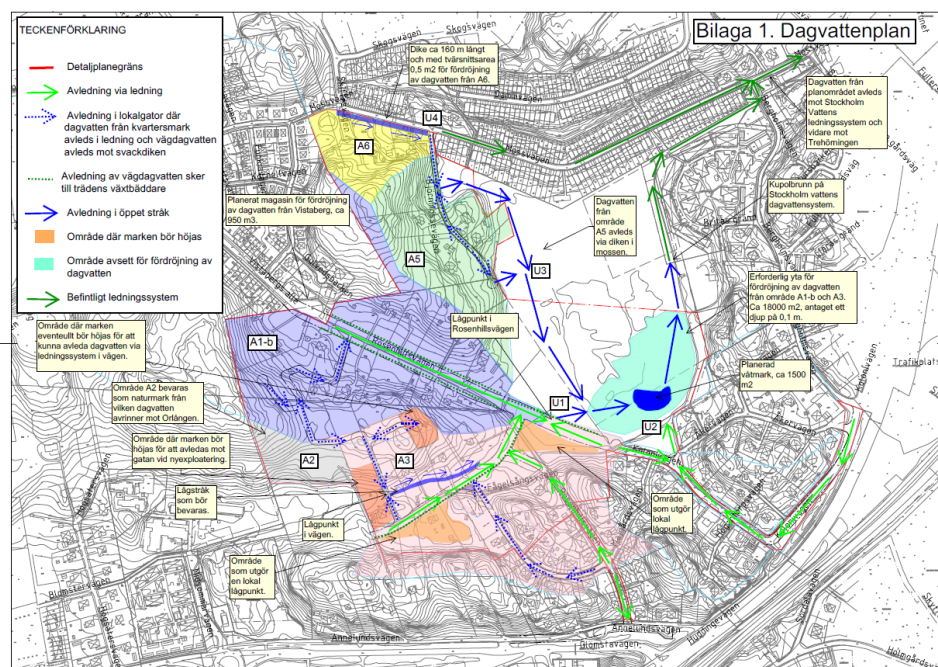
Planområdets markförhållanden medger inte någon större infiltration, så fokus är på fördröjande åtgärder. Mossen är en naturlig lågpunkt för fördröjning. Förorenat dagvatten ska också hållas åtskilt från mindre förorenat dagvatten. Det mest förorenade dagvattnet inom planområdet, är det från vägområdena.

För att inte öka dagvattenflödet från detaljplaneområdet krävs sammanlagt ca 1870 m³ fördröjningsvolym vid dimensionerande 20-årsregn med klimatfaktor 1,25. Detta kan rymmas i mossen om man tillåter en temporär översvämning av markytan.

Vägdagvatten från Rosenhillsvägen samt Fågelsångsvägen föreslås fördröjas i trädplanteringar och skelettjordar. Detta skulle kunna ge en tillgänglig fördröjningsvolym, i trädens växtbäddar på cirka 600 m³. Lokalgator kommer att avledas till makadamdiken längs med vägen. De två dammarna som planeras i mossen, kan användas till fördröjning av dagvatten. Dessförinnan ska vägdagvattnet ha genomgått rening i trädens växtbäddar och svackdiken samt öppna stråk i mossen. Den planerade rekreationsdammen samt groddjursdammen kan ge en fördröjningsvolym på sammanlagt 480 m³ (900 m² i västra delen av mossområdet och våtmark om cirka 1900 m² i östra delen, samt med antagande om permanent vattenyta 0,2 meter under markytan, utifrån de gjorda grundvattenmätningarna).

Om man även tillåter en temporär översvämning av markytan har mossen en väldigt stor kapacitet att magasinera tillrinnande vatten. Dagvattenplanen (bilaga 1

i dagvattenutredningen) redovisar hur stor yta som krävs för att fördröja 1800 m³ om man antar en jämn fördelning med 0,1 meter vattendjup.



Bilaga 1 Dagvattenutredning – Dagvattenplan (R)

Dagvatten från kvartersmark ska infiltreras och fördröjas före avledning.

Principerna i dagvattenstrategin ska tillämpas. Exempel på åtgärder kan vara:

- Dagvatten från takytor avleds till grönytor via utkastare. Genom att avleda regnvatten från tak- och andra hårdgjorda ytor på tomtmark mot en grönyta kan en stor del av den årliga nederbörden tas upp. Ytan kan behöva anläggas med en dräneringsledning i lågpunkten som avleder det vatten som inte infiltrerar i marken vid kraftigare regn. För att förstärka grönytan kan ett lager av porösare jordmaterial anläggas.
- Genomsläppliga material väljs i så stor utsträckning som möjligt vid innergårdar. Exempel på genomsläppliga material är gräs, grus, gräsarmering.
- Hårdgjorda gångytor höjdsätts så att de avleds direkt mot grönytor, kantstenar undviks.

Föroreningsbelastning

Beräkningen utgår från att det dagvatten som nu avrinna mot Örtången kommer att avledas mot Trehörningen vid utbyggnad. Således sker ingen förändring av befintliga flöden och föroreningsbelastning mot Örtången, jämfört med befintligt.

Det behövs ca 60-100 % rening av dagvatten, för att inte öka föroreningsbelastningen i dagvattnet mot Trehörningen efter exploatering. Med föreslagna reningsåtgärder är det endast kvicksilver från vägdagvattnet, som inte når ner till motsvarande halter innan exploatering. För övriga ämnen visar föreslagna åtgärder vara tillräckliga för rening av dagvatten. Utsläpp av

näringsämnen och metaller från enskilda avloppsanläggningar kommer dessutom minska i takt med utbyggnad av kommunalt vatten – och avlopp. Bedömningen är att genomförande av detaljplanen inte kommer att påverka recipienten Trehörningens status negativt.

Elförsörjning

El- och telenätet är utbyggt inom området i huvudsak som luftledningar. Vattenfall Eldistribution AB har en 20 kV-ledning som belastar fastigheterna Rosenhill 1:14, 1:12, 1:40-43 och 1:3. El och teleledningar inom planområdet bör förläggas i mark vilket normalt sker i samband med utbyggnad av gator och vatten- och avloppsledningsnät.

Närmaste transformatorstationer finns vid Kolonivägen på fastigheten Annelund 14 och vid Västergården på fastigheten Västergården 3, cirka 200 meter från planområdet samt vid korsningen Mossvägen/ Bergholmsvägen, cirka 600 meter från planområdet. Ett nytt läge för en ny transformatorstation anges i detaljplanen för del av Rosenhill 1:12 m fl., intill Skapaskolan och Fågelsångsvägen etc.

Energiförsörjning

Södertörns fjärrvärme AB har en befintlig fjärrvärmeledning längs med Huddingevägen och i Musikantvägen.

Avfallshantering

Avfall ska förvaras och hämtas i tillämplig typ av avfallsbehållare i enlighet med vad som föreskrivs i den av kommunfullmäktige fastställda renhållningstaxan. Vägar och vändplaner dimensioneras för att säkerställa framkomlighet i samråd med SRV.

Hämtning av hushållsavfall ordnas av SRV Återvinning AB. Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Närmaste återvinningsstation för förpackningar finns vid Mossvägen/Bergholmsvägen, cirka 600 meter från planområdet.

Räddningstjänst

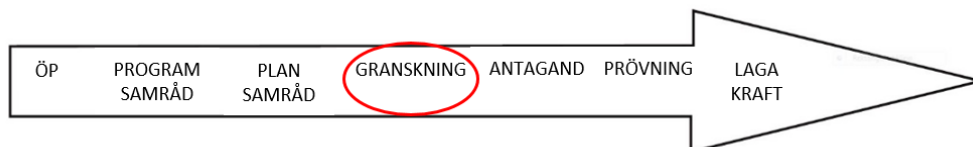
Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet handläggs med normalt planförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse före januari 2015. Planarbetet har föregåtts av ett programskede.



Tidplan

Samråd	kv. 2 2017
Granskning	kv. 1 2019
Antagande	kv. 2 2019
Laga kraft* tidigast	kv. 3 2019

* Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft ca 4 veckor efter antagandebeslut.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det att planen vunnit laga kraft. Genomförandetidens längd motiveras av att det fullständiga genomförandet av detaljplanen för förnyelseområden, framför allt bildande och bebyggande av nya tomter tar lång tid.

I delar av detaljplanen gäller förlängd genomförandetid. Den börjar 3 år efter det att planen vunnit laga kraft och motiveras utifrån bättre anpassning till utbyggnad av gatustruktur.

Då detaljplanen vunnit laga kraft ska Stockholm Vatten och Avfall AB, fortsättningsvis kallad SVOA, bygga ut ledningar för vatten och avlopp och kommunen bygga om och bygga ut de gator som utgör allmän platsmark. Vattenfall och Skanova bygger ut el och tele.

När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark, parkmark och naturmark). Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

SVOA, 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.

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

Avtal

Ramavtal mellan Huddinge kommun och Fastighet 1:14 Vistaberg AB för del av fastigheten Rosenhill 1:14 och del av Rosenhill 1:12 samt ett avtal mellan NCC Boende AB och Huddinge kommun för fastigheten Rosenhill 1:34 och delar av fastigheterna Rosenhill 1:3, 1:43, 1:80 och 1:1 har tecknats.

Ett avtal ska tecknas rörande Rosenhill 1:14, 1:16, 1:28 och del av fastigheterna Rosenhill 1:12 och 1:25 med Planstaden AB, tidigare Vistaberg AB, eller dotterbolag till denna för att reglera genomförandet av detaljplanen i berörda delar.

Ett avtal ska tecknas rörande Rosenhill 1:34, och delar av fastigheterna Rosenhill 1:1, 1:3, 1:43 och 1:80 med Bonava AB, tidigare NCC Boende AB, eller dotterbolag till denna för att reglera genomförandet av detaljplanen i berörda delar.

Genomförandeaftalen ska träffas med exploatörerna i samband med att detaljplanen antas av kommunfullmäktige. Enligt tecknade ramavtal och kommande genomförandeaftal ska exploatören ersätta kommunen för de kostnader som kommunen haft för planläggningen av marken inom markområden avtalen omfattar. Planavgift ska därmed inte debiteras enligt taxa vid byggande inom de områden som ramavtal och kommande genomförandeaftal omfattar.

Efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft kommer fastighetsbildning att behöva genomföras. Kommunen kommer att kontakta varje berörd fastighetsägare för att skriva en överenskommelse om fastighetsreglering. Exempel på sådan mark som kommunen behöver skriva avtal om är mark för att möjliggöra anläggandet av gator och slänter för dessa. Överenskommelserna skickas därefter till lantmäterimyndigheten i Huddinge som genomför fastighetsregleringar och lantmäteriförrättningar.

Fastighetsrättsliga frågor

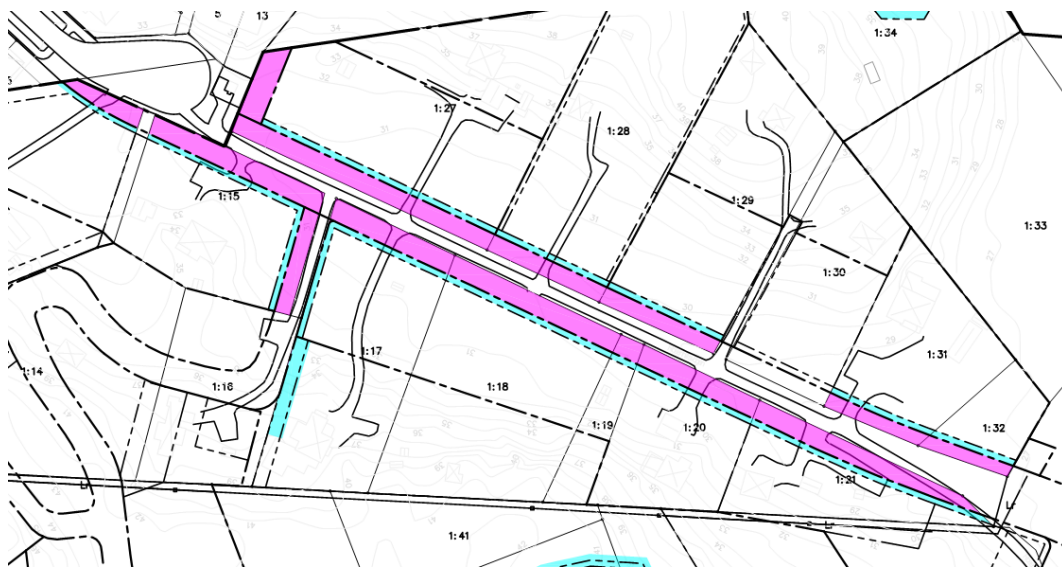
Fastighetsbildning

Efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft kommer fastighetsbildning att behöva genomföras. Med fastighetsbildning menas att fastighetsgränser ändras. 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

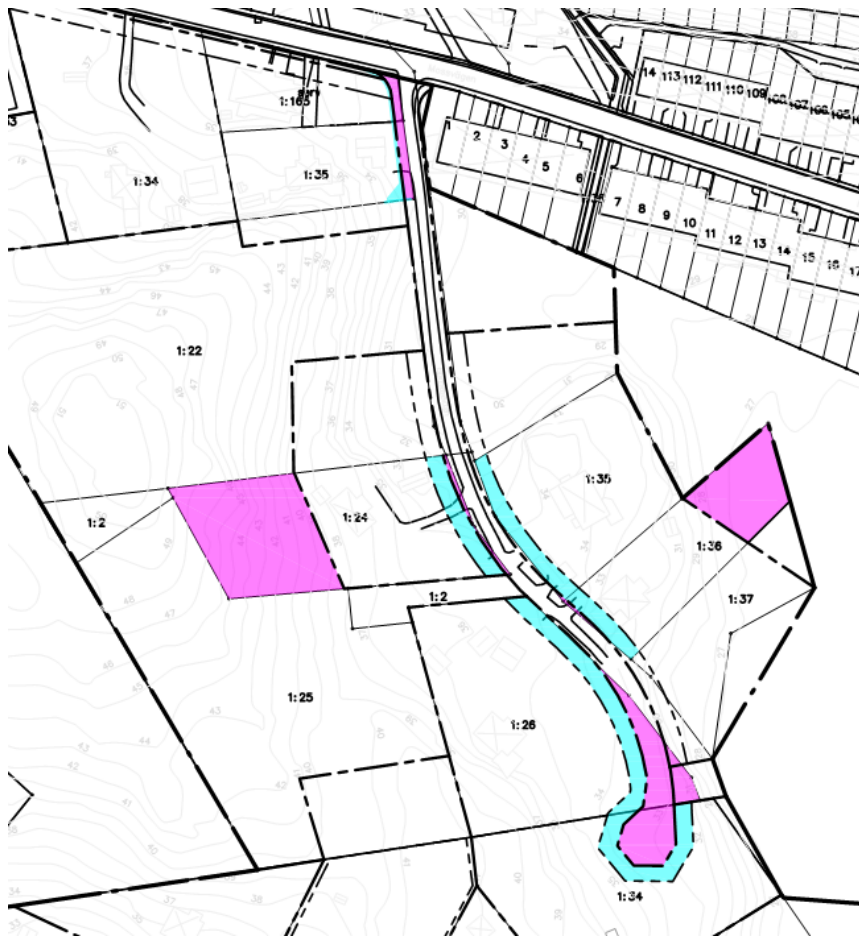
platsmark. Huddinge kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar.

Exempel på sådan mark som kommunen behöver lösa in är mark för att möjliggöra breddning av gator. Kommunen kommer att kontakta varje berörd fastighetsägare efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft för att skriva en överenskommelse om fastighetsreglering. Överenskommelserna skickas därefter till lantmäterimyndigheten i Huddinge som genomför fastighetsreglering och ändrar gränsen. Om kommunen och fastighetsägaren inte kommer överens kan kommunen eller fastighetsägaren vända sig direkt till lantmäterimyndigheten för att få fastighetsregleringen genomförd utan stöd av en överenskommelse. Icke kommunala fastigheter, samt fastigheter vilka inte berörs av exploateringsavtal, som berörs av inlösen redovisas i bilderna nedan, lila markering utgör mark som i detaljplan är utlagd som allmän plats som gata eller naturmark.

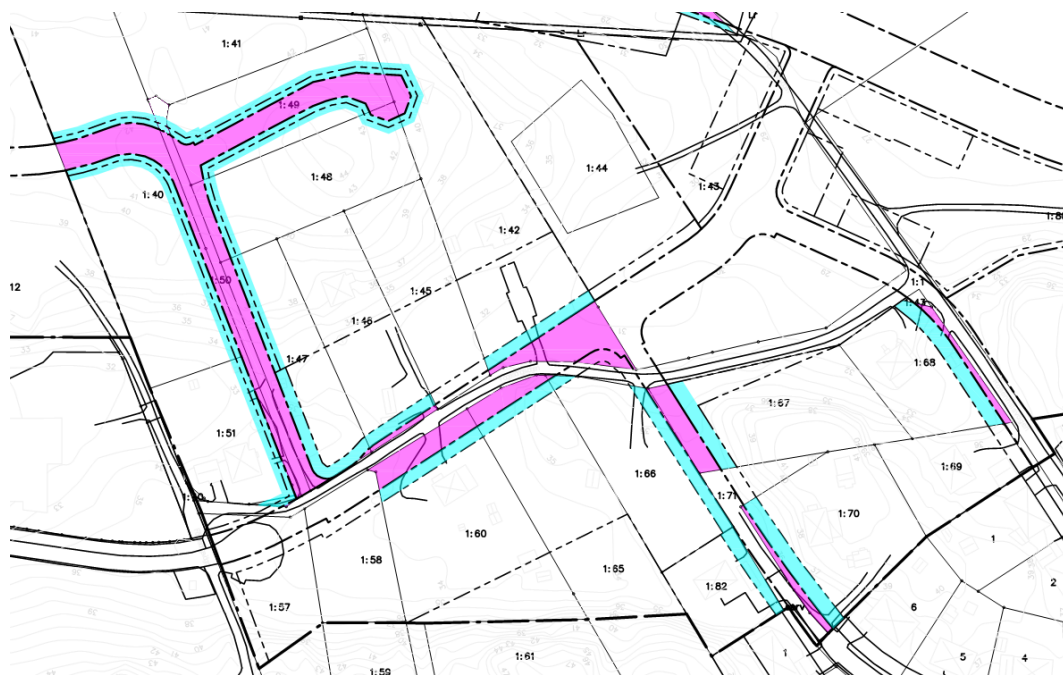
Blå markerade ytor är områden vilka bedöms behövas för slänt eller bergsskärning för vägbyggnationen.



Mark för vilken inlösen (lila) samt slänt (blå) planeras enligt förprojekteringen längs Rosenhillsvägens och ny lokalgata 4.



Mark för vilken inlösen (lila) samt slänt (blå) planeras enligt förprojekteringen längs Björnmossevägen



Mark för vilken inlösen (lila) samt slänt (blå) planeras ske enligt förprojekteringen längs Majgårdsvägen, Fågelsångsvägen och ny Lokalgata 3.

Planförslaget anger generellt 1300 m² som minsta tomtstorlek för flerfamiljshus och 750 m² som minsta tomtstorlek för villor. Detta innebär att ett antal nya fastigheter för bostadsbebyggelse kommer att kunna avstyckas. Att detaljplanens bestämmelse om minsta tomtstorlek uppfylls är dock ingen garanti för att avstyckning är möjlig. En fastighet, både vid ombildning och vid 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 mm. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning.

Inom vissa områden får mindre fastigheter för radhus/parhus bildas. Samma principer gäller för dessa.

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 som berörs.

De nuvarande fastighetsgränserna inom området är gamla och har i många fall tillkommit vid avsöndring. Avsöndring innebär en privat delning av en fastighet genom att ett markområde såldes från en person till en annan. Köpet registrerades men gränsens läge har aldrig fastslagits juridiskt. Detta innebär att gränsens läge kan vara oklart och det kan behöva göras en så kallad fastighetsbestämning där lantmäterimyndigheten tar beslut om gränsens läge. Detta kan behöva göras både vid fastighetsregleringar mellan fastigheter och vid avstyckningar. En fastighetsbestämning bekostas av berörda fastighetsägare och kostnaden fördelas mellan berörda fastighetsägare. Lantmäterimyndigheten kan komma att ta initiativ

till fastighetsbestämning i samband med lantmäteriförrättning eller så kan berörda fastighetsägare ansöka om fastighetsbestämning. Kommunen har låtit lantmäterimyndigheten utföra fastighetsbestämningar för stora delar av kommunens mark inom området. Resultatet är att ett flertal gränser för både kommunala och privata fastigheter är utredda men kompletteringar kan behövas.

På plankartan finns ett område utlagt för förskola, Rosenhill 1:28 och delar av Rosenhill 1:25 och ett område utlagt för förskola eller bostäder, del av Rosenhill 1:29. Dubbelbestämmelsen förskola eller bostäder möjliggör för fastighetsägaren att själva välja användningsområde förskola eller bostäder. Ytan med dubbelbestämmelse är avsatt i direkt anslutning till förskolefastigheten, längs med huvudgatan. I de fall någon aktör, kommunal eller privat, avser att bygga en förskola kan aktören förvärva ett lämpligt område inom dessa fastigheter.

Del av fastigheten Rosenhill 1:36 och 1:24 anses av olika anledningar inte vara lämplig som kvartersmark utan mer lämplig som naturmark vilket medför att kommunen ska lösa in delar av marken.

Inom fastigheten Källbrink 1:33 läggs ett område ut som kvartersmark med gemensamhetsanläggning för parkering. Marken är redan idag upplåten för gemensamhetsanläggningen Ritbordet ga:1 och avsikten är att marken ska fortsätta användas för parkering.

Intrång

Följande fastigheter berörs av intrång, antingen genom slänt eller markinlösen.

Rosenhill 1:13; 1:14 1:15; 1:16; 1:17; 1:18; 1:19; 1:20; 1:21; 1:24 1:26; 1:27; 1:28; 1:29; 1:30; 1:31; 1:32; 1:34; 1:35; 1:36; 1:40; 1:42; 1:43; 1:43; 1:45; 1:46; 1:47; 1:48; 1:49; 1:51; 1:57; 1:58; 1:60; 1:65; 1:66; 1:67; 1:68; 1:70; 1:80; 1:82; 1:37; Källbrink 1:165; 1:35

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.

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

Alla ledningar, El-, VA-, dagvatten, tele- och fiber-ledningar mm inom planområdet ska så långt som det är möjligt lokaliseras till allmänplatsmark, detta gäller inte servisledningar och anslutningspunkter vilka förläggs på den tjänande fastigheten. I dag finns två befintliga ledningsrätter inom området för eldistribution som ska flyttas till gatumarken under genomförandet.

0126K-13880.1 Vattenfall Eldistribution AB

0126K-15792.1 Vattenfall Eldistribution AB

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning inom kvartersmark som används gemensamt av två eller fler fastigheter, till exempel 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”.

Gemensamhetsanläggningar kan bildas inom kvartersmark på initiativ av fastighetsägare om behov uppstår.

På fastigheterna Källbrink 1:33 har det bedömts lämpligt att möjliggöra en gemensamhetsanläggning för parkering för att tillgodose det behov som finns där i dag.

På illustrationsplanen finns ett antal inritade gemensamhetsanläggningar för väg illustrerade. Illustrationsplanen visar på gemensamhetsanläggningar på fastigheterna Rosenhill 1:27, 1:13, 1:41, 1:45, 1:46, 1:47 m.fl för att möjliggöra den fastighetsindelning som illustrationen visar, dessa gemensamhetsanläggningar är inte inritade på plankartan. Fastigheterna Rosenhill 1:12, 1:14, 1:16 har en möjlighet att bilda gemensamhetsanläggning för parkering längs gatorna men på kvartersmarken, dessa gemensamhetsanläggningar har inte markerats i eller illustrationsplanen.

Det finns inget hinder för att inrätta gemensamhetsanläggning inom kvartersmark som saknar beteckning ”g” i detaljplanen. Behovet, lämpligheten och vilka fastigheter som ska delta prövas vid en lantmäteriförrättning och illustrationsplanens idéer kan vara en lösning för att tillgodose behovet.

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.

Slänt på tomtmark (z-område)

En slänt är en höjning eller sänkning av marknivån på fastigheten för att jämna ut höjdskillnad mellan gata och fastighet. En slänt kan även vara en del i den tekniska konstruktionen av vägen eller för att få en bra anslutning av fastigheten till gatan, till exempel vid infart.

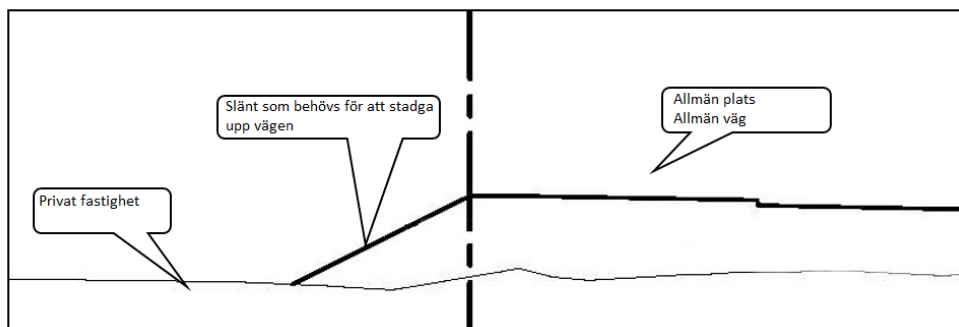
Huddinge kommun arbetar efter principen att slänter längs med gatorna ska vara förlagda inom tomtmark. Istället för att kommunen förvärvar den mark som berörs

av slänten blir slänten en del av tomtmarken. Fastighetsägaren kan då fortsätta att delvis använda slänten så länge dess tekniska funktion inte påverkas. Slänten anläggs i samband med ny- och ombyggnad av gatorna. Flera fastigheter kommer att beröras av slänter på tomtmark.

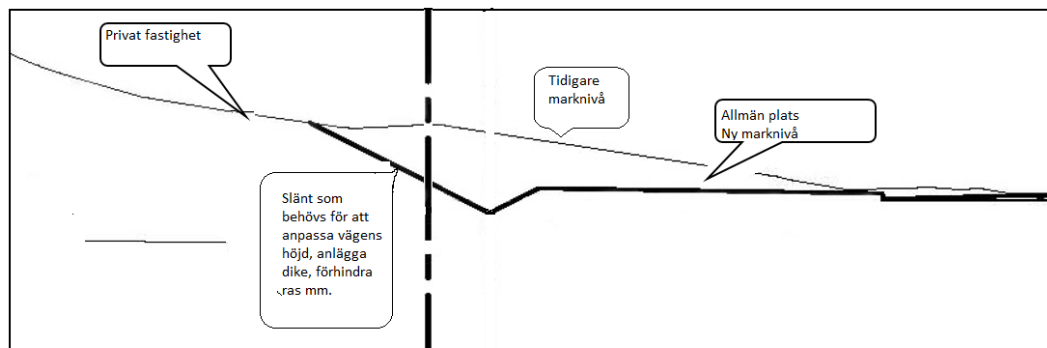
På plankartan anges därför området närmast gatan med beteckningen $z = \text{Marken ska vara tillgänglig för släntintrång}$, för att säkerställa behovet av utrymme för slänt. Vid genomförandet av vägförändringarna kommer kommunen att ta kontakt med varje enskild fastighetsägare för att diskutera vilka åtgärder som behöver genomföras i anslutning till respektive fastighet.

Inom plan området saknas z- områdena på det som är kommunal mark då avtal ska tecknas och servitut skrivs in i fastigheterna innan marken eventuellt säljs till tredje part.

Inom området finns ett antal servitut mellan olika privatägda fastigheter vilka eventuellt kan upphävas efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft om deras funktion kan tillgodoses med den nya planen. Ett antal servitut är även mellan fastigheter och SVOA fastighet för vatten och avloppsledningar. Dessa servitut kommer att ändra läge då nya ledningar dras fram i området.



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



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

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen strävar 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 delvis det som är av mer ”allmän nytta” såsom t ex merkostnad för huvudgata.

Beräknad total kostnad för utbyggnaden av allmän plats i området Rosenhill är cirka 185 miljoner kronor. Kostnaden för utbyggnaden kan öka om de faktiska kostnaderna för utbyggnad av gatorna överstiger det beräknade belopp som redovisas i gatukostnadsutredningen för området. Gatukostnadsutredningen redovisar kostnadsfördelning och betalningsalternativ för de ingående fastigheterna och den del av kostnaden som kommunen finansierar med skattemedel.

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

Kostnader för fastighetsägarna

För ägare till fastighet som i detaljplanen får en byggrätt innebär ofta detaljplanen 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 bland annat:

Vatten och avlopp, gator, markförvärv, bygglov och/eller bygganmälan, planavgift, fastighetsbildning, el, tele och uppvärmning med mera.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten och Avfall:s VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (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 lag om allmänna vattentjänster debiteras när Stockholm Vatten och Avfall har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

Gatukostnader

Huddinge kommun är huvudman för de gator och andra allmänna platser som finns inom detaljplanen. Enligt 6 kap. 24-28 §§ plan- och bygglagen (PBL) får kommunen i egenskap av huvudman besluta att ägarna till fastigheterna i området ska betala kostnaderna för att anlägga eller förbättra gator eller annan allmän plats eller vidta en annan åtgärd som är avsedd att tillgodose områdets behov av allmänna platser och av anordningar som normalt hör till sådana platser. Innan

kommunen bygger om gatorna skall kommunen besluta om uttag av gatukostnader efter samråd och granskning.

Inom Rosenhill finns en blandning av markägare, exploatörer (större byggföretag) och privatpersoner. Två exploatörer har skrivit avtal med kommunen och ska betala gatukostnader via avtal med kommunen. Kostnaden för utbyggnaden av allmänplats reduceras med exploatörernas bidrag och den del kommunen tar på sig. Den resterande summan fördelas mellan de ingående markägarna i gatukostnadsutredningen. För utförligare beskrivning och beräkningsunderlag hänvisas till gatukostnadsutredningens granskningshandling.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

När Huddinge kommun förvärvar (inlöser) mark som är utlagd som allmän platsmark för gata enligt detaljplanen betalar kommunen ersättning dels för marken, dels för de tomtanläggningar som berörs av förvärvet, t ex träd, buskar och staket om dessa anses vara av värde för fastigheten. För förvärv av allmän platsmark för ”natur” kommer kommunen att nå överenskommelse med berörda fastighetsägare i särskild ordning. Kommunen kommer att förvärva marken när detaljplanen har vunnit laga kraft och ska genomföras.

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till säljaren. Detta initieras av den enskilde fastighetsägaren. För att bygglov ska kunna beviljas erfordras 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.

Planavgift

Kommunens kostnader för detaljplanearbetet kommer delvis att täckas via den planavgift som tas ut av fastighetsägarna i samband med att bygglov erhålls. Genom att kommunens intäkter är kopplade till enskilda initiativ kommer dessa kommunen tillhanda först under en lång följd av år.

Detaljplanen bekostas delvis genom plankostnadsavtal med exploatörer. Då exploatören bekostar planarbetet för denna del kommer det inte att tas ut någon planavgift för detaljplanen som avser dennes del av planen.

Fastighetsbildning

Kostnader för lantmäteriförrättning för nybildning av fastigheter genom t ex avstyckning belastar fastighetsägaren.

El och tele m.m.

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät kontakta ledningsnätsägaren.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- Dagvattenutredning Rosenhill, 2017-02-07, Ramböll
- Översiktlig geoteknisk undersökning, 2011-05-15, NCC Teknik på uppdrag av NCC Boende AB
- PM inventering Rosenhillsvägen/Fågelsångsvägen, 2010-06-29, Sweco Environment AB
- Översiktlig naturvärdesinventering, detaljplan för Rosenhill, 2015-06-25, naturvårdsavdelningen Huddinge kommun
- Bullerutredning, 2017-05-19 Norconsult
- Trafikanalys Glömsta Fullersta, 2015-05-22, Sweco
- Förprojektering av gator har skett och ligger till grund för detaljplanens placering och höjdsättning av gator och gatuområden, Ramböll
- Arkeologisk utredning etapp 1, Rapport 2015:46, Arkeologiska uppdragsverksamheten Statens historiska museér
- Arkeologisk utredning etapp 2, Rapport 2015:105, Arkeologerna Statens historiska museér
- Översiktlig landskapsanalys Rosenhillsvägen i Huddinge, 2011-05-02, Sweco, på uppdrag av NCC Boende AB
- Förprojektering av allmän plats, lekplats, park och dammar med gångförbindelser har skett för att säkerställa ytor, funktioner och tillgänglighet, 2019-02-11, Ekologigruppen.
- PM – Kompletterande dagvatten, 2019-02-05
- PM Trafikanalys, Rosenhill och Vista Skogshöjd 2019-01-24
- Markteknisk undersökningsrapport, Geoteknik, 2018-08-31
- PM Geoteknik, Geoteknisk utredning för detaljplan, 2018-07-31, Norconsult

Dokumentation och kontroll

Påträffade markföroreningar ska anmälas till tillsynsmyndigheten.

Fördröjningsåtgärder ska dimensioneras för hela fastigheten. Rekommendationen är att använda gröna tak och planteringsytor samt genomsläpplig beläggning i så stor utsträckning som möjligt.

Inför detaljprojektering bör ytterligare geotekniska och geohydrologiska undersökningar göras för att fastställa grundvatten- och bergnivåer så att man kan välja de mest kostnadseffektiva utformningarna och placeringarna av dagvattenanläggningarna.

Huddinge kommunfullmäktige beslutade den 16 april 2012 om ”Metod för ekologisk kompensation i den fysiska planeringsprocessen”. Ekologisk kompensation bygger på balanseringsprincipen och innebär i stort att ekologiska kompensationsåtgärder tillämpas när olika typer av grönmark tas i anspråk i den kommunala fysiska planeringen. Kompensationsåtgärderna innebär att funktioner

och värden som går förlorade vid en exploatering åtgärdas inom planområdet eller i nära anslutning till det.

Ekologisk kompensation har bedömts nödvändig i området då befintlig naturmark exploateras. Kompensationen kommer att ske inom planområdet genom investeringar i de sparade natur- och parkområdena samt i de kompensationsåtgärder som krävs för att exploatering i området ska vara möjlig.

Administrativa frågor

Projektgruppen bakom detta detaljplaneförslag består av:

Roseana De Almeida, plansektionen, KSF

Linda Silfverberg, plansektionen, KSF

Mattias Carlswärd, mark- och exploateringssektionen, KSF

Tora Landgren, trafik- och landskapssektionen, KSF

Susanna Udd, trafik- och landskapssektionen, KSF

Sofie Stjernström, gatuprojektsektionen, KSF

Karin Almgren, lantmäteriavdelningen, NBF

Fabian Lundholm, bygglovsavdelningen

Referensperson internt: Nicklas Johansson, natur- och gatudriftsavdelningen NBF

Delprojektledare för detaljplan är Roseana De Almeida. Huvudprojektledaren är Mattias Carlswärd.

Med i arbetet har representanter för exploatörerna Bonava Sverige AB och Planstaden AB deltagit. För Bonava Sverige AB har Johan Wikefeldt och Jessica Nordlander deltagit tillsammans med sin arkitekt Måns Elander från White arkitekter AB. För Cohen Fastigheter och Planstaden AB har Merdad Gholami deltagit tillsammans med sin arkitekt David Bonsib från Wusp Arkitekter AB.

Roseana De Almeida

Planarkitekt