HUDDINGE KOMMUN

Stadsbyggnadskontoret

Litt 2-A-55

KV DOCENTEN M FL
i Snättringe, Huddinge kommun

Förslag till ändrad stadsplan upprättat i januari 1984

0821785

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgöres av följande handlingar avsedda att fastställas:

- Stadsplanekarta i skala 1:1 000
- Stadsplanebestämmelser

Till planförslaget hör dessutom:

- Denna beskrivning
- Illustrationsplan i skala 1:1 000 upprättad av Lennart Bergström arkitektkontor AB
- Illustrationsritning, sektioner i skala 1:200, Lennart Bergström arkitektkontor AB
- Principplan för vatten- och avloppsledningar, skala 1:1 000
- Lägenhetsförteckning
- Redovisning av samråd och tidigare handläggning, stadsbyggnadskontorets PM 1982-04-26 och 1982-10-19 samt tjänsteutlåtande 1982-08-31.

Förslaget har även redovisats i modell i skala 1:400.

PLANDATA

Planområdets läge och areal

Planområdet ligger i Snättringe och omfattar kv Docenten, Domaren, Dansören, Disponenten och mindre del av kv Utsäljeskolan samt angränsande gatorna Linneavägen, Atlestigen och mindre delar av Jon Torpares väg och Trollvägen.

Den föreslagna planavgränsningen ger förutsättningar dels för avveckling av rådande förbud inom ett sammanhängande område dels för ombyggnad av gator där detta är nödvändigt - Jan Torpares väg och Trollvägen - eller bedöms vara angeläget - Linneavägen och Atlestigen.

Planområdets area är 7,8 hektar.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Generalplan

Enligt generalplan för Huddinge kommun 1978 ingår planområdet i bostadsområde med lägre markutnyttjande.

Områdesplan

Förslag till områdesplan för nordvästra delen av Snättringe hölls utställt hösten 1978 men har därefter inte handlagts i avvaktan på slutligt ställningstagande till föreslaget reservat för Flottsbroleden. Förslaget visar inom det nu aktuella planområdet ca 50 friliggande enbostadshus och ett område för fritidshem.

Detaljplaner

Planförslaget berör följande stadsplaner:

litt 2-A, Snättringe m:e fastställd 1944-12-22
litt 2-A-18, Snättringeleden del 1 fastställd 1957-09-28
litt 2-A-26, kv Dansören och Docenten fastställd 1961-04-05
litt 2-A-48, kv Bildhuggaren m fl fastställd 1974-07-30

Gällande planer anger dels bostadsbebyggelse i friliggande eller parvis sammanbyggda småhus, dels områden för allmänt ändamål, det senare inom kv Docenten och Utsäljeskolan.

Byggnadsförbud

För kv Dansören, Disponenten, Docenten och Domaren råder förbud mot nybyggnad jämlikt 35 § byggnadslagen till 1984-02-08.

Kommunala ställningstaganden

Planuppdrag

Det har vid flera tillfällen i kommunstyrelsen framställts önskemål om att flerbostadshus uppföres inom äldre villaområden. Man skulle på så sätt få ett varierat utbud av bostadsformer. I flera av de fall där möjligheterna prövats har den tillgängliga markytan bedömts vara för liten och för dyr att exploatera.

Det nu aktuella området har ansetts vara tillräckligt stort för en självständig grupp flerbostadshus.

Kommunstyrelsen har 1981-06-22 beslutat "att hos byggnadsnämnden hemställa om planläggning av kv Docenten m fl med skissmässig redovisning av alternativa lösningar till områdets bebyggande med flerfamiljhusbebyggelse, varvid terrasshusformen bör prövas".

Sedan resultatet av plansamrådet redovisats har kommunstyrelsen andra avdelning 1982-11-12 beslutat "att tillstyrka att pågående planarbete enligt huvudalternativet bör fullföljas".

Bostadsförsörjningsprogram

I det bostadsförsörjningsprogram (KBP) 1983-1988 som antogs av kommunfullmäktige 1983-01-31, anges inom kv Docenten igångsättning av 85 lägenheter i flerbostadshus 1984 och 85 lägenheter 1985. I remissförslag KBP 1984-89 föreslås att igångsättningen senarelägges ett år.

Befintliga förhållanden, markers användbarhet

Terräng och vegetation

Terrängen utgöres av skogsklädda höjdpartier med ibland kraftigt markerade branter. Däremellan flackar terrängen ut i platåer och dalar. Vegetationen består inom de obebyggda delarna av gran och tall med inslag av lövträd.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun består undergrunden av berg i dagen eller på ringa djup eller av fast jord. Vissa angränsande gator - Snättringevägen och Ängsvägen - ligger delvis inom områden med lera utan genomgående torrskorpa.

Fornminnen

Inga fornminnen är registrerade inom planområdet.

Bebyggelse

Inom planområdet finns 17 st friliggande enbostadshus och 3 mindre fritidshus.

Vägar och trafik

Planområdets södra och östra delar nås från Lönnvägen via Jon Torpares väg eller Snättringevägen. Tillfart till de norra delarna sker från Häradsvägen. Nu används Snättringevägens anslutning. Denna skall enligt översiktsplaner och tidigare utställt planförslag stängas och ersättas av Dalkantsvägen vars anslutning till Häradsvägen ingår i fastställd plan men ännu inte byggts.

Gator inom och invid planområdet har mycket varierande standard. Jon Torpares väg och Poppelvägen är relativt nyligen ombyggda och har körbanebredden 7,0 resp 5,5 m. Linneavägen och Atlestigen har låg standard vad gäller såväl den geometriska utformningen som det tekniska utförandet. En upprustning av dessa gator har bedömts vara mycket angelägen. På sikt är även en upprustning av Snättringevägen önskvärd.

Kollektivtrafik

Jon Torpares väg - bussgatan trafikeras av busslinje 715 som angör bl a pendeltågstationerna i Huddinge och Stuvsta och tunnelbanestationen i Fruängen. Hållplatser finns vid Lönnvägen och Byggmästarvägen. På Häradsvägen går busslinje 703 som även den har anslutning till bl a stationer i Huddinge, Stuvsta och Fruängen.

Ledningssystem

Planområdet kan anslutas till befintliga vatten- och spillvattenledningar. Dagvattenledningar finns i Jon Torpares väg, Poppelvägen och del av Atlestigen.

Fastighets- och markägoförhållanden

Endast kv Dansören omfattas av fastställd tomtindelning. Av åtta tomter är fyra rättsligen bestående.

Största markägare är Huddinge kommun och byggnadsfirman Anders Diös AB. Kommunen äger Docenten 7, Utsäljeskolan 1 och Utsälje 1:18, 1:28 och 1:32. Byggnadsfirman äger Docenten 2, 3, 4 och 8, Utsälje 1:30 och 1:31 och har även förvärvat den del av Docenten 13 som ingår i området för flerbostadshus.

Huddinge kommun är ägare till marken för nu utbyggda gator.

PLANFÖRSLAGET

Syfte

Planförslagets syfte är att dels undanröja rådande nybyggnadsförbud dels skapa förutsättningar att komplettera de befintliga bostadsbeståndet med lägenheter i flerbostadshus.

Bebyggelseområden

Allmänt

Flerbostadshusen förelås förlagda till planområdets inre del som är i huvudsak obebyggd med endast ett permanenthus och tre små fritidshus. Tillfart till hela nyexploateringsområdet förutsättes ordnas via ny angöringsgata från Jon Torpares väg mitt för Trollvägen.

För de yttre områdena - invid de befintliga gatorna anger planförslaget att den nuvarande småhusbebyggelsen skall bestå och kompletteras.

Flerbostadshus

Till grund för planförslagets redovisning av flerbostadshusen ligger en noggrann förprojektering som utförts av Lennart Bergström arkitektkontor AB, genom arkitekterna Lennart Bergström och Herbert Scheiwiller. Projekteringen omfattar såväl situationsplan med markanpassning som de enskilda husen och lägenheterna. Arkitektkontoret har även upprättat den illustrationsplan som bifogas planförslaget.

Samtliga flerbostadshus avses uppföras som terrasshus, inplacerade längs bergsformationens höjdpartier. Genom att terrängförhållandena utnyttjas på detta sätt får husen och terrasserna bästa möjliga orientering.

Angöringsgatan från Jon Torpares väg och gångstråket mot Linneavägen, delar området i två bostadsgrupper.

De föreslagna terrasshusen är av två skilda typer.

I södersluttningen mot Jon Torpares väg och bussgatan föreslås en uppbruten bebyggelse i 2 - 3 våningar med därutöver en undervåning mot söder. Husen i denna grupp har bl a med anledning av synpunkter vid samrådet dragits tillbaka från bergkanten, på så sätt undvikes störande insyn mot bestående villafastigheter vid Jon Torpares väg.

I norr avslutas terrasshusbebyggelsen med två långsträckta huskroppar med en höjd som varierar mellan 3 och 5 våningar. Husen i denna grupp är i princip planmarkshus. På mindre avsnitt mot norr ger terrängen möjlighet till undervåningar som avses användas för bostadskomplement.

Den uppbrutna bebyggelsen inom den södra delen öppnar den mellanliggande kvartersmarken för solinfall och ger möjlighet till fria utblickar mot söder.

Marken mellan husgrupperna kommer att användas för entrévägar, lekplatser och rekreationsytor. Vägarna göres körbara för utryckningsfordon och sophämtning.

Varje lägenhet får en terrass, som i framkant avslutas med en stor blomlåda med en odlingsbar yta på ca 5 m^2. Terrasserna får en fri bredd om ca 3 m och en yta på 20 - 25 m^2. För vissa lägenheter i undervåningar ordnas terrasser på mark.

I husens entrévåningar ryms bostadskomplement som gemensamhetslokaler, tvättstugor och cykelgarage.

Parkering avses till övervägande del ske under terrasshuslängorna i norr. Detta ger dels goda möjligheter att disponera den obebyggda marken dels korta gångavstånd från bilangöring/biluppställning, vilket bör leda till minskad körtrafik på entrévägarna.

Vad gäller byggnadsrätten har terrasshusområdet indelats i fem delområden. För varje område anges, dels den byggnadsarea, dels den bruttoarea för bostadsändamål som inte får överskridas. Den sammanlagda bruttoarean för samtliga delområden uppgår till 17 200 m^2. Enligt lägenhetsförteckning kommer bostadsgruppen att rymma 173 lägenheter. Inom varje delområde anges även högsta taklisthöjder och största antal våningar. Utöver angivet antal våningar får, där terrängens lutning så medger, en sluttningsvåning anordnas.

Enbostadshus

Kvartersmarken invid Jon Torpares väg och Lönnvägen samt i planområdets norra del föreslås användas för friliggande småhus.

Planbestämmelserna föreskriver en minsta tomtstorlek på 800 m^2 men ger byggnadsnämnden rätt att när särskilda förhållanden föreligger medge mindre tomter, dock ej mindre än 700 m^2. I det senare fallet kan alltså gränsen 800 m^2 underskridas utan dispensförfarande och med relativt enkel handläggning. Sådana särskilda förhållanden som kan åberopas är intrång av gata i befintlig fastighet och speciella terrängförhållanden.

Byggnadsrätten begränsas till en femtedel (1/5) av tomtytan, dock ej över 200 m^2. Utöver angivet våningstal får vind inte inredas. Den maximala byggnadsytan inkluderar även eventuell friliggande garage-förrådsbyggnad.

Planillustrationen visar totalt 24 enbostadshus varav 8 nytillkommande.

Elnätstation

För uppvärmning av flerbostadshusen skall bostadsföretaget abonnera på högspänd ström som tas emot i egen nätstation vid de längre terrasshusen.

För det övriga el-behovet inom området anges ett läge för transformationstation invid bussgatan.

Dagligvaruförsörjning, allmän service

Dagligvarubutiker finns etablerade, dels i kv Vapensmeden vid Lönnvägen-Häradsvägen, dels i kv Styrmannen vid Kallkärrsvägen. Gångavstånden är 5 à 600 m.

Post, apotek och vårdcentraler finns inom centrumanläggningarna i Segeltorp och Stuvsta.

Skolor, förskolor och fritidshem

LM-skola finns i angränsande kvarter. Högstadieelever hänvisas till Källbrinksskolan, gångavstånd ca 1 200 m.

Förskolor finns i närliggande kv Grosshandlaren vid Byggmästarvägen och Båtsmannen vid Furuvägen. Gångavstånden är 500 m.

Fritidshem finns bl a vid Lönnvägen, gångavstånd ca 400 m.

Enligt utlåtanden från berörda fackförvaltningar under samrådet ger den föreslagna bostadsbebyggelsen inte anledning till utbyggnad av den kommunala servicen.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde 8 enligt skyddsrumsplan antagen av kommunfullmäktige i maj 1978. Skyddsrum avses utföras i garageplanet i de längre terrasshusen.

Friytor, lekplatser

Det förutsätts att mark och vegetation så långt möjligt skyddas under utbyggnadstiden.

För flerbostadshusen visar planillustrationen småbarnslekplatser mellan husgrupperna. Större friytor finns norr och nordost om de längre terrasshusen. Utöver konventionella uteytor på mark får varje lägenhet ett uterum på terrass med djupet 3,0 m och bredden 6,0 alt 7,2 m.

För enbostadshusen förutsättes att de små barnen leker inom den egna tomten.

Kommunal lekpark finns i södra delen av kv Utsäljeskolan vid planområdets västra gräns.

Vägar och trafik

Gator

All biltillfart till flerbostadshusen kommer att ske från Jon Torpares väg via en ny angöringsgata som bildar fyrvägskors med Trollvägen. Den nya anslutningen kräver att profilen för Jon Torpares väg ändras så att ett gatuavsnitt med mindre lutning - ca 4 % - ordnas vid angöringsgatan. Profiländringen föranleder mindre släntintrång på Godsförvaltaren 8~~[och Utsälje 1:33, vid den senare fastigheten förutsätts dessutom stödmur och viss terrassering.]~~

Nuvarande gatureservat för Atlevägen föreslås utgå och överföras till kvartersmark.

En utbyggnad enligt förslaget föranleder ökade trafikmängder på Jon Torpares väg. Nuvarande trafik har beräknats till ca 300 fondon/dygn eller 35 fordon/max tim och framtida till ca 900 fordon/dygn eller ca 90 fordon/max tim.

Vad gäller tillfarter till enbostadshusen i planområdets norra del avses nuvarande gatunät ändras i följande avseenden; Dalkantsvägen anslutes till Häradsvägen och Snättringevägen sammanbindes med Bergmarksvägen utan anslutning till Häradsvägen. Den förra ändringen ingår i fastställd plan kv Bokhållaren och den senare i tidigare utställt planförslag kv Vapensmeden. Vid förestående revidering av det senare föreslaget kommer det att prövas om det är möjligt att bibehålla Snättringevägen genomgående förbi Poppelvägen och Ängsvägen och ev även stänga av Ängsvägen.

Flerbostadshusen kommer inte att orsaka ökad biltrafik på lokalgatunätet inom småhusområdet.

Linneavägen, Linneastigen och Atlestigen ingår i planförslaget. För Linneavägen bibehålles nuvarande gatureservat,

för Atlestigen förskjutes reservatet något mot söder med hänsyn till bestående fastighetsgränser och befintlig byggnad på Dekoratören 21. Ändringen föranleder ett mindre intrång i kv Disponenten.

Linneastigen föreslås utgå som gata och ersättas med skaftväg på kvartersmark. En utbyggd gata inom befintligt reservat skulle betjäna endast tre fastigheter och innebära allvarlig olägenhet för bostadshuset på Docenten 1.

De i planförslaget ingående gatorna har höjdsatts enligt gatukontorets förprojektering. Föreslagna höjder överensstämmer relativt väl med höjderna i gällande plan men en upprustning av gatorna innebär enligt förprojekteringen ändring av nuvarande gatuprofiler och föranleder mindre släntintrång och även ändring av tillfarten till Dekoratören 6. Gator inom planområdet ansluter vid plangräns till befintliga gatuhöjder.

Kvartersgränsen mot Lönnvägen vid Docenten 10 föreslås justerad så att den sammanfaller med bestående fastighetsgräns.

Parkmarken mellan kv Dansören och Docenten föreslås ingå i kvartersmark. Området används redan som tillfart till Dansören 12.

Gångtrafiken inom planområdet hänvisas till gatunätets gångbanor.

Parkering

All biluppställning förutsättes ske på kvartersmark. Behovet av parkeringsplatser beräknas enligt de riktlinjer som godkänts av kommunstyrelsen 1983-05-02.

I parkeringsutredning för terrasshusen anges 131 bilplatser i de längre husens källarplan och 42 platser på mark. Av de senare avses 35 anläggas i en första etapp och 7 utgöra framtida planeringsreserv.

Immissioner

Trafikbuller

Störningar av trafikbuller befaras inte inom planområdet. Den ökade trafiken på Jon Torpares väg medför att vägtrafikbullret 10 m från vägmitt ökar från nuvarande ca 50 dBA till ca 55 dBA. Förändringen gäller sex fastigheter. Även för den byggnad som ligger närmast Lönnvägen har framtida trafikbuller beräknats till ca 55 dBA.

Radon

Radonundersökning för planområdet har beställts. Reslutat beräknas föreligga vid byggnadslovsprövningen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och spillvattenledningar är utbyggda inom området, i viss omfattning även dagvattenledningar. De senare avses kompletteras i erforderlig mån i samband med att gatorna rustas upp.

Icke förorenat dagvatten från tak och liknande bör så långt möjligt omhändertagas lokalt och infiltreras i marken.

Tillkommande bebyggelse förutsättes värmas med el. För flerbostadshusen planeras vattenburen elvärme från värmecentral i den östra av de längre byggnaderna.

För flerbostadshusen planeras konventionell sophämtning med bil från soprum i anslutning till bostadsentréerna eller - för husen närmast Jon Torpares väg - i separata sophus vid husgavlarna. I ingen av hustyperna planeras sopnedkast.

Grovsopor lämnas och hämtas i särskilt sophus invid garageentrén i det västra av de längre husen. Gångvägarna mellan husgrupperna medger trafik med sopbilar och utryckningsfordon.

PLANGENOMFÖRANDE

Exploateringsavtal

Utbyggnaden av flerbostadshusen kommer att regleras genom exploateringsavtal mellan kommunen och Byggnadsfirman Anders Diös AB.

Gatukostnader

Det är angeläget att de i planförslaget ingående gatorna - Linneavägen och Atlestigen - rustas upp så snart det är möjligt. Förslag till gatukostnader beräknas kunna ställas ut samtidigt som planförslaget.

Erforderlig ombyggnad av Jon Torpares väg och Trollvägen regleras i exploateringsavtalet.

Gemensamhetsanläggningar

Terrasshusområdet avses projekteras, byggas och förvaltas av en huvudman. Det måste dock ges möjlighet till uppdelning av området i flera fastigheter. Flera anläggningar och nyttigheter förutsättes vara gemensamma för hela området, exempelvis körytor och parkeringsanläggningar, gångvägar, lek- och rekreationsytor, ledningar för vatten, spillvatten, dagvatten och el, gemensamhetslokaler, anordningar för uppvärmning och sophämtning. Vid uppdelning i flera fastigheter måste erforderlig fastighetssamverkan säkerställas genom förrättning enligt anläggningslagen. Riktlinjer för fördelning av anläggnings- och driftkostnader kan exempelvis vara fastigheternas lägenhetsytor.

Linneastigen föreslås utgå och ersättas av skaftväg som gemensamhetsanläggning på kvartersmark.

SAMRÅD

Under planarbetet har samråd ägt rum med berörda fastighetsägare, länsstyrelsen, vägförvaltningen och berörda regionala och kommunala förvaltningar. Inkomna synpunkter har sammanfattats i PM 1982-04-26 och kommenterats i tjänsteutlåtande 1982-08-31. Planförslagets handläggning efter samrådet redovisas i PM 1982-10-19. Samtliga dessa handlingar har sänts till de enskilda och organisationer som lämnat yttranden vid samrådet.

HUDDINGE STADSBYGGNADSKONTOR
Planavdelningen

Stig Mattsson
Planarkitekt

Eva Kamph
Planingenjör

Med anledning av yttrande under utställningstiden har planförslaget reviderats i maj 1984.

Föreslagna släntområden inom fastigheten Utsälje 1:33 har tagits bort på plankartan.

Ovanstående beskrivning har ändrats vad gäller släntintrången. Anteckning om revidering har gjorts på stadsplanekartan och illustrationsplanen samt tillagts stadsplanebestämmelserna.

STADSARKITEKTKONTORET
Planavdelningen

Stig Mattsson
Stig Mattsson

Eva Kamph
Eva Kamph

(Beskrivning revideras enligt bilagt ex, sid 6)

Tillhör byggnadsnämndens beslut
1984-06-20, § 236, betygar:

.....

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
1985-01-28, § 5 betygar:

.....