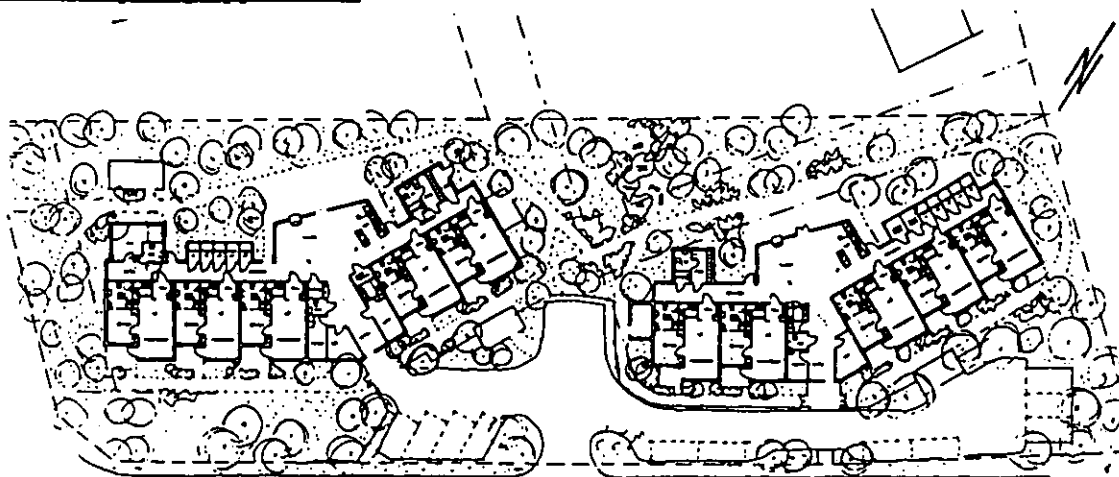


PLANENS SYFTE OCH INNEHÅLL

Gruppbestäder

Detaljplanen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för uppförande av gruppbestäder med 10 platser på fastigheterna Skogshem 2 och 4 vid Stråkvägen. Gruppbestäderna avses att delas upp i två huskroppar. Området för gruppbestäderna ges en största byggnadsarea av 1300 kvm (e2 bestämmelse). Gruppbestäderna föreslås, liksom husskisserna visar, i högst en våning och största takvinkel till 27 grader. Tillåten byggnadsarea för gruppbestäderna kommer att utgöra c:a 1/3 av de aktuella fastigheternas sammanlagda area.

Situationsplan gruppbestäder



Småhusbebyggelse

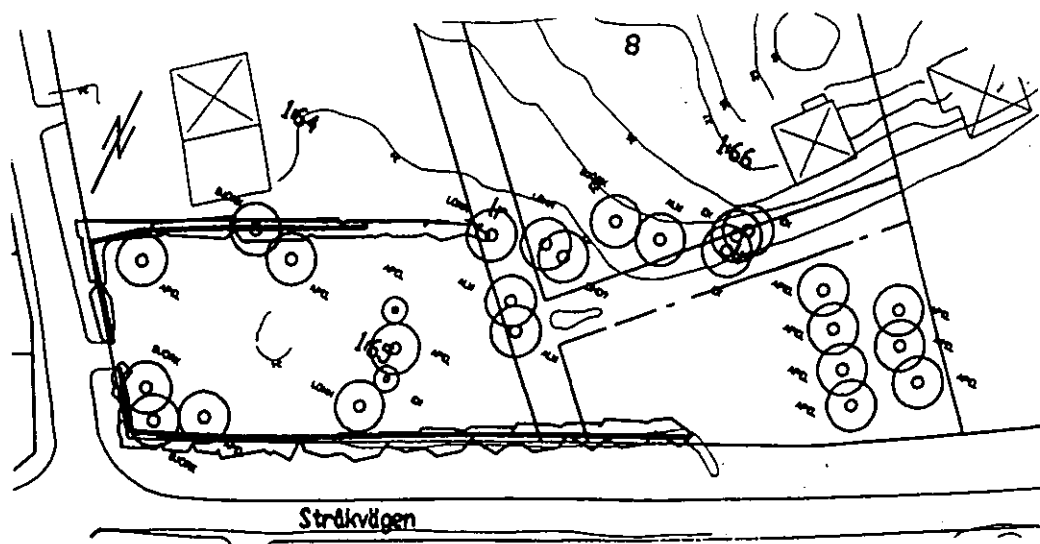
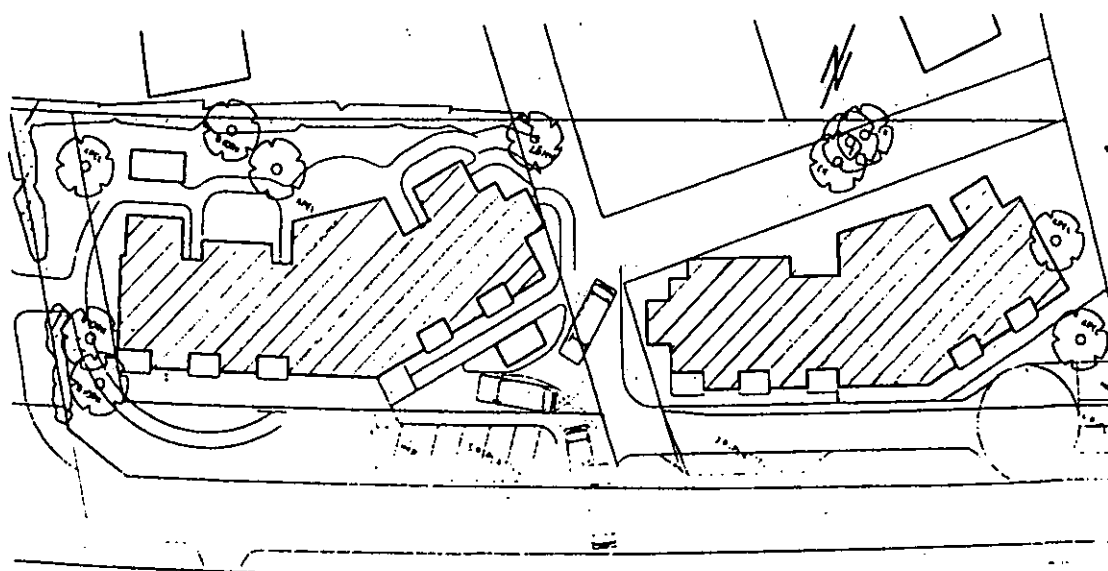
Norra delen av planområdet (mot Lönnvägen) ges byggnadsrätt för bostäder i högst 2 våningar. Byggnadsarean för detta område begränsas till 1/5-del av tomtytan. Det är tillåtet att bygga två våningar, men angeläget att hålla ner höjden varför vindsinredning inte tillåts.

Vegetation

Området mot Stråkvägen (Skogshem 2 och 4) utgör en gammal trädgård med stort inslag av vegetation bl.a. stora träd. Hänsyn bör tas till befintlig befintlig vegetation då del av de omkringboende värdesätter stora vackra träd. Träden kan ha en insynsskyddande effekt eller vara s.k. rumsbildande element i kvarteret som i samverkan med hus ger en trivsamt natur- och boendemiljö.

I området har en trädinventering och inmätning av större värdefulla träd gjorts.

Inventeringen redovisar att det i området finns alm, apel, björk ek, en, lind, lönn och häckar i tomtgränser. Viss värdefull vegetation bör sparas. På plankartan har den vegetation som bör sparas givits en skraffering.

Befintlig vegetation (träd)Planerade gruppbestäder och värdefull vegetation som bör sparas

Fullständiga planbestämmelser angående markanvändning, utnyttjandegrad, placering och utformning m.m. finns antecknade på plankartan.

PLANGENOMFÖRANDE**TIDPLAN**

Detaljplanen, som handläggs genom enkelt planförfarande, beräknas antas av byggnadsnämnden i oktober 2001.

GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden för detaljplanen är 10 år från den dag planen vinner laga kraft.

GENOMFÖRANDE

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan bygglov ges i enlighet med planen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Gällande detaljplan hade en bestämmelse om minsta tomtstorlek av 800 kvm. Tidigare fastigheten Utsälje 1:66, i norra delen av kvarteret, har delats i fastigheterna Skogshem 1 och 3. Skogshem 2 och 4, planerade för gruppbestäder med en största byggnadsarea av 1300 kvm, kommer troligen att sammanläggas till en fastighet. Ansökan om sammanläggning och fastighetsbildning lämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge. Upplåtelse av ledningsrätt för del av befintliga allmänna VA-ledningar i u-områdena har skett.

PLANEKONOMI

Detaljplanen medför inga nyinvesteringar beträffande gator och ledningar i gatemark. Fastighetsägaren till tomten erlägger VA-anslutningsavgift enligt Stockholm Vatten ABs taxa. Vid byggnmälan utgår en särskild planavgift för detaljplan. Avgiften täcker planläggningskostnaden.

MILJÖKONSEKVENSER

LANDSKAPSBILD

Detaljplanen innebär att friliggande bostadshus och två byggnader för gruppbestäder tillkommer inom äldre bostadsområde med varierad bebyggelse. Fastigheterna är sedan tidigare avsedda för bostadsbebyggelse. Fastigheten Skogshem 1 har till nyligen varit bebyggd med ett bostadshus som har rivits.

Ny byggnad avses nu att uppföras på fastigheten. Gruppbestäder planeras på del av området mot Stråkvägen. Gruppbestäderna, som är i en våning och som till stor del kommer att anpassas till befintlig terräng och vegetation (större träd) upptar ca 1/3 del av fastighetsytorna.

VSD-FÖRSÖRJNING

Tillkommande småhusbebyggelse ansluts till befintliga VA-ledningar i gatan. Anslutning till det kommunala VA-nätet sker för planerade gruppbestäder

Dagvatten skall så långt möjligt omhändertas på den egna fastigheten. I andra hand skall fördröjning ske på fastigheten innan avledning sker till det allmänna nätet, eller till angränsande område där dagvattnet kan omhändertas.

Planområdet avvattnas till Trehörningen.

ENERGI OCH UPPVÄRMNING

Den tillkommande bebyggelsen elförsörjs genom anslutning till befintligt elnät tillhörande Vattenfall Sveanät AB. Bebyggelsen skall uppvärmas med den värmeform som är ekonomiskt och miljömässigt motiverad för verksamheten och samhället.

RADON

Översiktlig markradonkartläggning är utförd av Huddinge kommun 1984 och redovisar planområdet som normalriskområde. Bebyggelsen ska utformas radonskyddat.

LUFT

Enligt Slb-analys ligger halterna av kvävedioxid under Naturvårdsverkets riktvärde. Svaveldioxid och bly har inte särskilt beräknats men samvarierar med övriga föroreningar varför inga överskridanden förväntas inom planområdet. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken för kvävedioxid, svaveldioxid och bly kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

BULLER

Bullerbelastningen från trafiken på gatunätet understiger kommunens planeringsmål och Naturvårdsverkets riktvärde.

Miljö- och hälsoskyddsnämndens planeringsmål för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

MATERIALVAL

För att begränsa miljö- och hälsoeffekterna av byggnadsmaterial bör bästa material ur såväl hälso- som miljösynpunkt väljas. Allmänt rekommenderas att koppar och olackerat förzinkat material undvikas i fasad- och takbeklädnad eftersom dessa material kan förorena dagvattnet. Inomhus rekommenderas lågemitterande material. Högemitterande PVC-plaster bör undvikas.

AVFALLSHANTERING

Bebyggelsen skall planeras med utrymmen för sopor enligt kommunens avfallsplan och enligt kraven på separering av avfallet. Byggavfall skall sorteras i fraktionerna brännbart, icke brännbart, specialavfall såsom farligt avfall samt skrot. Inerta material såsom betongrester, sten, tegel, schaktmassor m.m. skall så långt som möjligt separathanteras och återanvändas. Hanteringen av byggavfall skall bevakas i samband med bygglov/bygganmälan och bör göras i samråd med SRV återvinning AB.

Upprättad i augusti 2001

Reviderad i september 2001

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Planavdelningen



Erland Carlsson

Arkitekt