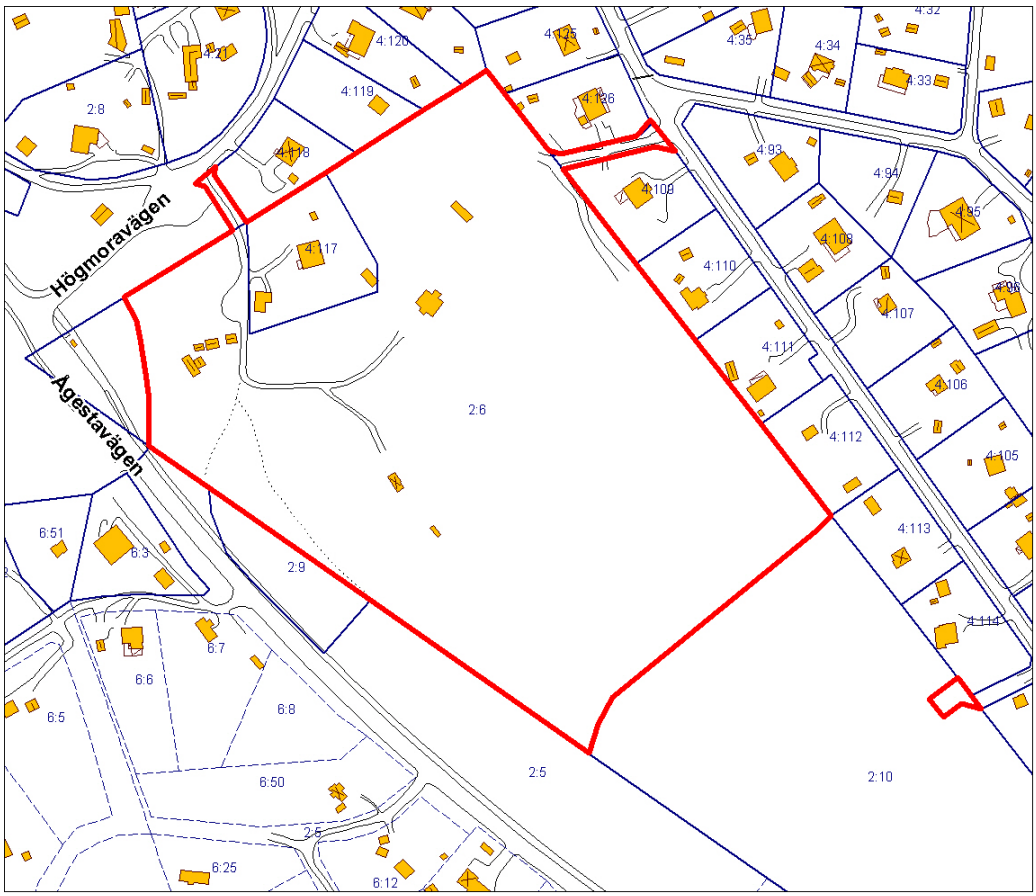
HUDDINGE KOMMUN
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

SBN PL 2011/45.313
17-B-6

Antagandehandling

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Illustration



Detaljplan för

Högmora 2:6 m.fl.

inom kommundelen Stuvsta, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen september 2008, rev.juli 2011

Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till utbyggnad av permanent småhusbebyggelse efter utbyggnad av gata och vatten och avlopp. Bostadsbebyggelsen kan uppföras som friliggande småhus i högst två våningar. I den större delen av planområdet kan grupphus uppföras alternativt. Planen möjliggör också att en handelsträdgård kan utvecklas.

2. Förenlighet med 3, 4, 5 och 6 kap. Miljöbalken

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

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. 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. Miljökvalitetsnormer finns bl.a. för utomhusluft och omgivningsbuller, se vidare miljöbeskrivningen. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

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, se miljöbeskrivningen.

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar drygt 5 hektar och är beläget i Högmora ca 3 km öster om Huddinge centrum, norr om Ågestavägen och öster om Högmoravägen. I nord-nordväst gränsar planområdet mot fritidshustomter, i öster och söder mot skogsmark.

Högmora 2:6 och Högmora 4:117 ingår helt i planområdet och är i enskild ägo. Marginella delar av 4:109, 4:118 och 4:126 i enskild ägo berörs. Marken närmast Högmoravägen, del av Högmora 2:3 tillhör Sofiebergs vägförening. En mindre del av Högmora 2:10 berörs och ägs av Huddinge kommun.

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Regionplan

Regional utvecklingsplan 2010 för Stockholmsregionen (RUFS) anger området som ”övrig regional stadsbygd”. Det förhållningssätt regionplanen anger är att ny bebyggelse bör lokaliseras inom eller i direkt anknytning till befintliga tätorter. Då blir det möjligt att utnyttja eller utveckla gemensamma anläggningar för vatten och avlopp. Bebyggelsen bör få en täthet och

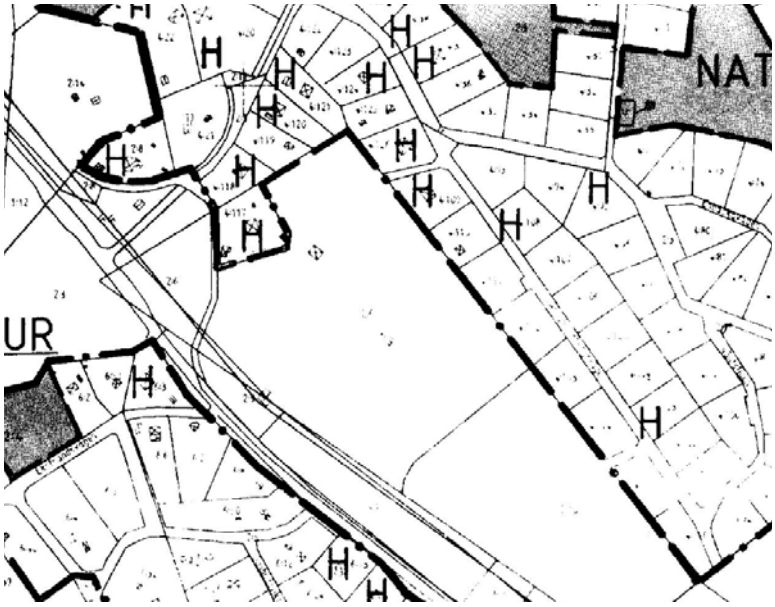
omfattning som ger förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning och effektiv energiförsörjning. Nya bostäder bör planeras som permanentbebyggelse och lokaliseras efter dessa förutsättningar.

4.2 Översiktsplan

I *Översiktsplan 2000* antagen i december 2001 redovisas den största delen av området som bostäder, lågt markutnyttjande. Riktlinjen i översiktsplanen är att området ska planläggas för permanentbebyggelse. Vidare finns ett område för handel och närservice vid Högmoravägen. I södra delen längs Ågestavägen finns reservat för befintliga kraftledningar.

4.3 Gällande plan

Högmora 4:117 ligger inom område med områdesbestämmelser, fastställda 2001-03-15 och med tillägg 2001-08-16, (officiell aktbeteckning 13248 och 13330, alternativa aktbeteckningar 17-A-2 och 17-A-2:1).



Utdrag ur plankarta

Områdesbestämmelserna anger fritidsbebyggelse för kvartersmarken i angränsande kvarter Fastigheter betecknade med H omfattas inte av bebyggelsereglerande bestämmelser. Högmora 2:6 omfattas inte av någon plan.

4.5 Planuppdrag och program för detaljplanen

Kommunstyrelsen beslöt 2005-06-20 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att genomföra gemensamt programsamråd för hela förstudieområdet och upprätta ny detaljplan för etapp 1 i Högmora i enlighet med exploateringsavdelningens tjänsteutlåtande och bifogad förstudie.

En programbroschyr och förstudien har legat till grund för programsamråd under hösten 2005. En särskild samrådsredogörelse har upprättats. Programinriktningen för fortsatt detaljplanering godkändes av samhällsbyggnadsnämnden 2007-06-14.

4.6 Planläggning

Planläggningen har skett inom detaljplanen för område kring Högmoravägen, delområde I. Kommunens antagandebeslut upphävdes då bland annat Högmora 2:6 och 2:10 omfattades av ett förordnande enligt 113 § byggnadslagen.

Kommunfullmäktige antog 2011-06-20 detaljplan för område kring Högmoravägen, delområde 1, Dp 17-B-5 med undantag för de områden som berördes av dessa förordnanden.

Förordnandet som berört detta planområde upphävdes genom beslut 2011-05-16 av länsstyrelsen.

Denna planhandling har vad gäller plankarta och bestämmelser samma innehåll som tidigare planhandling förutom en administrativ bestämmelse som berör Högmora 4:117. Planbeskrivningen har anpassats och uppdaterats för denna del av det tidigare planområdet.

5. Förutsättningar och förändringar

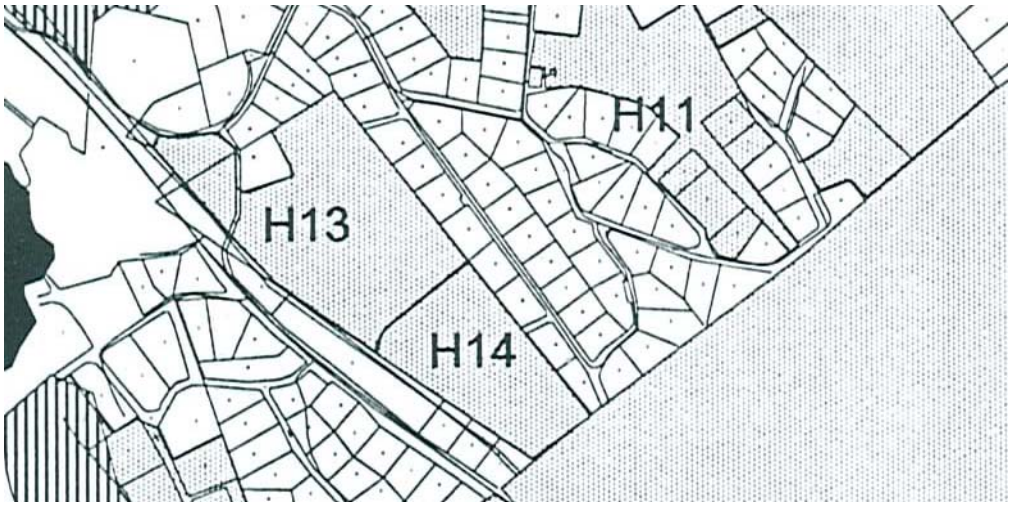
5.1 Natur

Mark och vegetation

Området har stora nivåskillnader mellan dalgången och angränsande höjder. På höjderna går berget i dagen.

Naturvärden

Enligt *Översiktsplan 2000* utgör hela planområdet en så kallad svag zon av grönstrukturen i den så kallade Hanvedenkilen i vilken Svartvik, Högmora och Mellansjö utgör spetsen i kilen. En viktig länk mellan två viktiga natur-områden, Kynäsberget i norr och Orlångens naturreservat i söder finns via Trehörningens strand sydväst om området.



Planområdet beskrivs i Huddinges grönstruktur och ligger huvudsakligen inom H13: Inom Högmora 2:6 ligger en privat tomt och en ohävdad gräsmark i mitten av området. Gräsmarken är fuktig till frisk. Videbuskområde. Norr- och söder därom är det med inslag av ädellöven ask, lönn, ek och hassel. Det går en

stig i kanten av området. Mellan Ågestavägen och Abrahamsbergsvägen, östra delen **(**H14).finns en hällmarkstallskog i söder mot Ågestavägen. Grandominerad barrskog och blandskog i norra delen. Ett litet al-grankärr med alsocklar i östligaste delen. Det går ett par välanvända stigar genom området. - Alkärret lämnas för fri utveckling.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun upprättad 1975 består området till övervägande del av berg och fast jord.

Hydrologiska förhållanden

Området är kuperat och har i stora delar goda avrinningsförhållanden, dock behövs dränering och avledning av dagvatten för gator som ligger i lågpunkterna. Dräneringen av gatorna genom vägdränering och vägdiken leder den större delen av dagvattnet ned mot Trehörningen genom trummor under Ågestavägen. Se även 5.5 Dagvatten.

5.2 Bebyggelseområden

Bostäder, friliggande småhus

Inom området finns en permanentbebodd fastighet, Högmora 4:117. Här förslås bostadsanvändning, friliggande småhus. Inom ramen för bostadsanvändningen medges även att lokal för verksamheter av icke störande art och förenliga med bostadsändamålet inreds i huvudbyggnad. Verksamheten ska helt förläggas inomhus.

Högst 200 m^2 BYA (byggnadsarea) får bebyggas och högst två våningar. Den största nya komplementbyggnaden (garage, uthus) får högst vara 40 m^2. Huvudbyggnad får innehålla högst två lägenheter, varav den mindre får vara högst 65 m^2 bruttoarea. Alternativt får den mindre lägenheten inrymmas i befintligt fritidshus, som på så sätt kan finnas kvar, men detta förutsätter också att den ryms inom största tillåtna byggrätt, 200 m^2 BYA.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i två våningar är 6,5 m och högsta nockhöjd 8,5 m. För komplementbyggnader är högsta byggnadshöjd 3,0 m och största nockhöjd 4,0 m.

Minsta tomtstorlek är 1 000 m^2. Större areal kan i praktiken krävas när tomten har stora nivåskillnader på grund av att vissa delar av tomter inte medger bebyggelse. Om det är olämpligt att dela (avstycka) en fastighet med hänsyn till fastighetens topografi, anges vissa delar av tomten som mark som inte får bebyggas, så kallad prickmark, för att hindra att vissa olämpliga avstyckningar görs.

Byggnader ska placeras minst 6,0 m från gata (regleras med prickmark) och huvudbyggnad minst 4,0 m och komplementbyggnad 1,0 m från annan fastighetsgräns.

Två befintliga komplementbyggnader inom 4:117 ligger inom områden som enligt planen inte får bebyggas. Byggnaderna får bestå. Nya byggnader ska inte

kunna återuppföras men syftet är inte att de ska rivas eller hindra bygglov i övrigt inom fastigheten.

Bebyggelsen bör naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. Detta innebär bl a att husen bör anpassas efter terrängen och byggas utan stora sprängningar, schaktningar eller utfyllnader, att höjdryggar och markerade höjdpartier bör sparas etc.

En generell planbestämmelse anger att placering och utformning av byggnader ska ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation. Om tomten är kuperad ska suterrängvåning byggas för att få en bra anpassning till terrängen. En utökad lovplikt finns för trädfällning, se 5.9. Vid nybyggande ska värdefull vegetation på tomterna i största möjliga mån beaktas, bl a eventuella ekar och tallar. Inventering av träd på tomten ska redovisas i samband med bygglov.

Bostäder, grupphusbebyggelse

Inom den inre delen av Högmora 2:6 planeras för i första hand grupphus-bebyggelse. Bebyggelsen regleras dels med ett generellt exploateringstal som anger att i genomsnitt får högst 25 % av fastighetsarean bebyggas (avser vid utbyggnaden respektive kvarter, vid eventuell senare kompletteringar de bildade fastigheterna), dels med den bestämmelse som reglerar placeringen för huvudbyggnaden, minst 4,0 m från fastighetsgräns (= 8,0 m mellan friliggande byggnader). Parhus och radhus får sammanbyggas i tomtgräns. Huvudbyggnader tillåts ligga närmare gatan i detta delområde än normala 6,0 m men carport/garage ska ligga minst 6 m från gata, så att en biluppställningsplats kan anordnas framför.

Alternativt kan friliggande småhus uppföras med motsvarande bestämmelser som i övriga området i den mån grupphusbebyggelse inte genomförs. Illustrationen visar att ett drygt 15-tal gruppbyggda friliggande hus alternativt parhus kan uppföras.

Arbetsplatser

Inga egentliga verksamhetsområden finns inom planområdet, dock har en verksamhet med handelsträdgård börjat de senaste åren inom Högmora 2:6. Planförslaget medger en utveckling av verksamheten. Närmast Högmoravägen får byggnad uppföras för försäljning, lager och ev. café eller restaurangverksamhet. Även handel (närservice), kontor och icke-störande hantverk medges i denna del (område betecknat personal avsett för försäljning, kontor personallokaler). Den södra delen närmast kraftledningen anges för odling, växthus, ekonomibyggnader (område betecknat lager). Byggnader får uppföras till en högsta totalhöjd av 9,0 m. gäller. Området tillförs mark fram till Högmoravägen.

Inom bostadskvarteren får lokal inredas för verksamheter av icke störande art och förenliga med bostadsändamålet i huvudbyggnaden. Verksamheten ska helt förläggas inomhus.

Service

Varken offentlig eller kommersiell service finns inom planområdet idag.

Närmaste förskola är Dagsvärmaren i Myrängen och närmaste skolor är Myrängsskolan (förskola - årskurs 4), Stensängsskolan (f-5) och Solfagraskolan (f-6) i Kynäs. Närmaste skola för årskurs 7-9 är Kvarnbergsskolan.

Närmaste livsmedelsbutik finns i korsningen Ågestavägen - Huddingevägen. Större utbud av varierad service finns i Huddinge centrum och Farsta centrum.

I angränsande område anges i Översiktsplan 2000 en tomt för allmänt ändamål mellan Högmoravägen – Södervägen – Skogskärrvägen och i programremissen föreslogs en förskola, eventuellt i kombination med en mindre skolenhet.

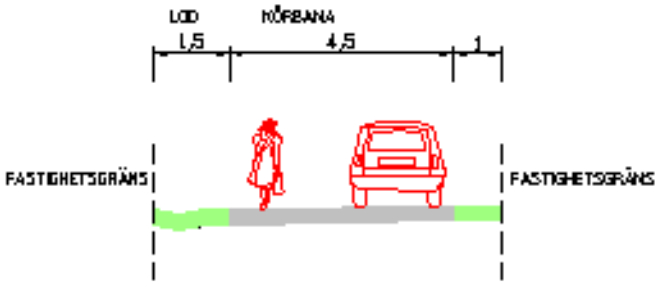
I planen föreslås vidare en handelsträdgård inom Högmora 2:6. Även handel, närservice och kontor och icke-störande hantverk medges inom området.

5.3 Gator och trafik

Biltrafik

Högmoraområdets huvudgata är Högmoravägen som även avses kunna få busstrafik på sikt .

Lokalgatorna i planområdet får en 4,5 m bred körbana, (L3). Förbättringarna kan i de flesta fall ske inom befintligt vägområde. Vägområdet är minst 7 m.



Vägsektion för lokalgata, L3

Gång- och cykeltrafik

Huvudgatan Högmoravägen kommer att få gång- och cykelbana, men inte lokalgatorna i planområdet.

Kollektivtrafik

Buss 742 passerar området på Ågestavägen med hållplatser bland annat vid Högmoravägen och Svartviksvägen. Bussen går antingen till Huddinge sjukhus via Huddinge centrum eller till Skogås via Farsta Strand. Turtätheten är oftast var 30:e minut och längsta gångavstånd inom planområdet till busshållplats är ca 1,0 kilometer.

En huvudgata som kan ta busstrafik planeras därför genom Högmora och Svartviksområdet eftersom de flesta kommer att bo permanent i området i framtiden och för att det på sikt ska kunna finnas kommunikationsmöjligheten för icke bilburna samt främja ett miljövänligt resande. Enligt Storstockholms

lokaltrafik finns det för närvarande inga planer på busstrafik utan frågan ska studeras.

Parkering

Parkering ska anordnas på tomten. Enligt *Parkeringstal för Huddinge kommun* (KS januari 2005) ska två p-platser kunna anordnas för enbostadshus för boende och besökare. Högst 4 parkeringsplatser får anordnas på tomten i samband med verksamhet i småhus.

5.4 Störningar

Vägtrafikbullret i gatusystemet bedöms huvudsakligen vara väsentligt lägre än riktvärdet för när bullerskyddsåtgärder krävs - 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad.

5.5 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning , spillvatten

Hela området Högmora – Svartvik samt kvarvarande del av Myrängen föreslås på sikt anslutas till det allmänna vatten- och avloppsnätet.

Vattenförsörjningen sker genom att en ny ledning läggs i Ågestavägen från nordväst. Huvudledningssystemet för vatten och avlopp är planerat att förläggas i huvudgatan genom området. Avloppsledningarna ansluts till avloppstunneln som går under Högmora – Svartvik.

Utbyggnaden av avloppsförsörjningen förutsätter att avloppsnät i detaljplanen för område kring Högmoravägen, delområde byggs ut i Högmoravägen med anslutning till avloppstunnel.

Dagvatten

Dagvatten som uppkommer inom området idag infiltreras i marken eller avleds via diken. Området avvattnas huvudsakligen till Trehörningen, en sjö med ett mycket näringsrikt tillstånd. Den norra delen avvattnas till Magelungen, som också är mycket näringsrik. I första hand eftersträvas att dagvattnet från hårdgjorda ytor avleds till vegetationsytor för att infiltreras.

För att skydda omgivande sjöar ska dagvatten så långt som möjligt omhändertas på fastigheten genom att i första hand infiltreras. Om det inte är möjligt ska det fördröjas innan det avleds från fastigheten till ett område där det kan omhändertas.

Elförsörjning

Inom och intill planområdet passerar flera större högspänningsledningar; två ledningar på 220 respektive 70 kV utmed Ågestavägen. Enligt en utredning 2005 av Svenska Kraftnät planeras preliminärt den befintliga dubbla 220 kV-ledningen Högdalen – Ekudden, som går över Kynäsberget och efter Ågestavägen, bli ombyggd till en enkel 400 kV-ledning.

I område under och i anslutning till kraftledningar finns enligt Elsäkerhetsverkets föreskrifter ELSÄK-FS 2004:1 restriktioner för markanvändningen med hänsyn till säkerhetskrav för luftledningar, bl a vad gäller parkering, byggnader och brännbart upplag m m.

Inom områden där det elektromagnetiska fältet överstiger 0,4 µT, enligt Svenska Kraftnät ca 45 m från den planerade ledningen, bör nya bostadsbyggnader inte kunna uppföras (ny tomter bildas) med hänsyn till försiktighetsprincipen.

Elnätet behöver förstärkas och ett s.k. E-område för en transformatorstation anges inom Högmora 2:10.

Avfallshantering

Sophantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

En plats för en återvinningsstation har planlagts på andra sidan Högmoravägen vid planområdet.

5.6 Riskhänsyn och räddningstjänst

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

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

5.7 Kulturhistoriska miljöer

Området berörs inte av något område avgränsat i Huddinge, reviderad kulturmiljöinventering (2003).

5.8 Friytor

Områden för promenader, motion och rekreation i övrigt finns omedelbart väster och öster om planområdet, där flera motionsspår och stigar tangerar området.

Inom planområdet finns flera områden som anges som allmän plats, natur.

5.9 Administrativa frågor

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 15 år och börjar ett år från det datum planen vunnit laga kraft. Först när genomförandetiden börjar kan bygglov lämnas enligt denna plan. Början på genomförandetiden förskjuts för att utbyggnad av infrastrukturen ska hinna ske till viss del innan bygglov lämnas.

Minskad bygglovplikt

Bygglov krävs inte för garage/carport/uthus. En förutsättning är att byggnaden överensstämmer med planbestämmelserna, dock krävs marklov vid schaktning eller uppfyllnad $\geq \pm$ 0,5 m. Bygganmälan ska alltid göras.

Lovplikt för trädfällning

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

Av detta framgår att plan- och bygglagens regler avser att reglera sådan trädfällning som påtagligt förändrar stads- eller landskapsbilden eller i annat fall medför störningar för omgivningen.

Enligt 3 kap 15 § 1 ska naturförutsättningarna så långt som möjligt tas tillvara. I detta ligger bl.a. att tomtens förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och markbeskaffenhet samt sol-, temperatur- och vindförhållanden ska beaktas. Tomter med på platsen naturligt uppvuxen vegetation är i allmänhet tåligare mot förslitning än nyanlagda och nyplanterade tomter. Byggnads- och anläggningsarbeten bör därför utföras så att skador på mark och vegetation så långt som möjligt undviks. (dito, s 517).

Ibland tas onödigt mycket av vegetationen bort i samband med byggande, och "skogstomter" omvandlas till "trädgårdstomter" och motsvarande större ingrepp. Bebyggelse bör naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. Vacker och värdefull natur, t ex tall och ek samt växtligheten efter vägarna bör sparas. Placering och utformning av byggnader ska enligt planen ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation.

Vid projektering och byggande bör alltså hänsyn tas till befintlig växtlighet i den utsträckning den kan bevaras. Detta ger på kort sikt bättre förutsättningar att bevara områdets "gröna" karaktär, då det tar lång tid för ny vegetation att växa upp.

Bestämmelsen om trädfällning avser inte att förhindra skötsel av vegetation eller rimlig gallring för att få ljus på uteplatsen etc. Bestämmelsen avser därför endast träd som på en höjd av 1,3 meter över marken har en stamdiameter på 15 cm eller mer. Även yngre träd i olika generationer bör behållas för att de i framtiden ska kunna ersätta de befintliga äldre träden i syfte att bibehålla landskapsbilden i området.

Bestämmelse angående byggnader som får bestå

Två komplementbyggnader inom Högmora 4:117 ges en administrativ bestämmelse **a** = byggnaderna får bestå. De ligger inom områden som enligt planen inte får bebyggas. Nya byggnader ska inte kunna återuppföras men syftet är inte att de ska rivas eller hindra bygglov i övrigt inom fastigheten.

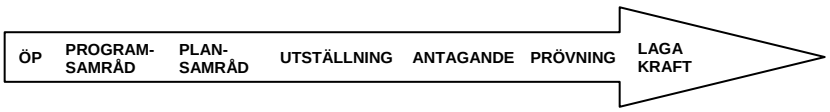
Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

1. Organisatoriska frågor

1.1 Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande och enligt PBL (1987:10).



1.2 Tidplan

• Beslut om planuppdrag i kommunstyrelsen	20 jun 2005
• Beslut om programsamråd i SBN	25 aug 2005
• **Programsamråd**	26 aug - 4 nov 2005
• Beslut om plansamråd i SBN	Juni 2007
• **Plansamråd**	Juli-sep 2007
• **Utställning**	Maj -juni 2008
• Antagande i kommunfullmäktige	21 juni 2010
• Upphävande Länsstyrelsen	11 oktober 2010
Upphävande av 113 §-förordnande	16 maj 2011
• Ny uppdelad planhandling	Juli 2011
• Antagande i kommunfullmäktige	4:e kvartalet 2011
• Laga kraft*, tidigast	4:e kvartalet 2011
• Förvärv av allmän platsmark och övrig fastighetsbildning kan ske efter ansökan till lantmäterimyndigheten	1:a kvartalet 2012
• Utbyggnad av gator och ledningar	Våren 2012
• Uppförande av bebyggelse	2013

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

1.3 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år och börjar ett år efter den dag då beslutet att anta detaljplanen har 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.

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

När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

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

1.4 Huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark, parkmark och naturmark).

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

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

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

TeliaSonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till byggnad.

1.5 Avtal

Kommunen kommer också att träffa avtal/överenskommelser med berörda fastighetsägare avseende mark som ska förvärvas (inlösas) för allmän plats. Dels gäller det de områden som i tidigare och gällande plan har angivits som allmän plats och som tillhör Sofiebergs vägförening (Högmora 2:3) respektive delar av fastigheten Högmora 2:6. Huddinge kommun kommer vidare att träffa avtal/överenskommelser med de fastighetsägare som berörs av släntintrång.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Markägare

Huddinge kommun äger en berörd fastighet, Högmora 2:10 som skogsmark i södra delen av planområdet som berörs av ett område för en transformatorstation. Sofiebergs vägförening äger viss vägmark. Resterande fastigheter inom området är i privat ägo.

2.2 Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsrättsliga åtgärder är t ex avstyckning (bilda ny fastighet), marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut mm. Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Planförslaget anger 1 000 m^2 som minsta tomtstorlek. Ett 15-tal nya tomter för villabebyggelse kan tilkomma på sikt, om inte grupphusbebyggelse tillkommer inom Högmora 2:6. Då kan ett 30-tal bostäder tillkomma.

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

Följande fastigheter – helt eller delvis - berörs av dessa förvärv inom planområdet: Högmora 2:3 och 2:6.

För att få plats med gata eller få en bättre linjeföring är del av följande fastigheter utlagda som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att överföras till kommunens fastighet: Högmora 2:6, 4:109, 4:117, 4:118, 4:126.

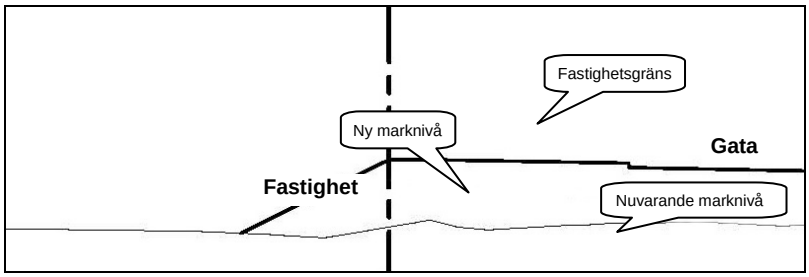
Högmora 2:6 avses utökas genom tillköp av kvartersmark från Högmora 2:3. (mark som ligger mellan planerad gata och nuvarande fastighet).

Kvartersmark för tekniska anläggningar (en transformatorstation) berör Högmora 2:10.

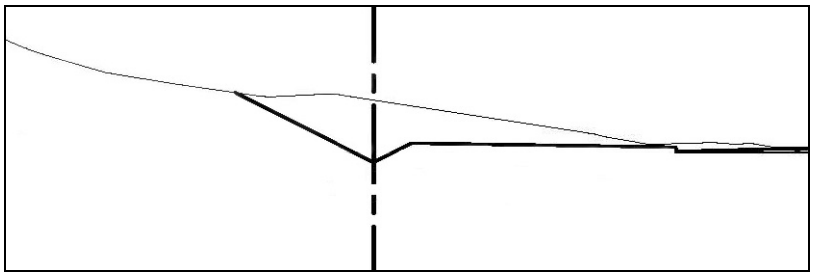
För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

2.3 Slänt på tomtmark

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



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



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

På grund av gatunätets föreslagna ny- och ombyggnad kan flera fastigheter komma att beröras av slänter på tomtmark. Istället för att kommunen förvärvar den mark som berörs av slänten blir slänten en del av tomtmarken. Slänten anläggs i samband med ny- och ombyggnad av gatorna. Flera fastigheter kan komma att beröras av slänter på tomtmark.

På plankartan anges därför området närmast gatan med beteckningen ***z***; Intrång av slänt får ske, för att säkerställa behovet av utrymme för slänt. Vid genomförandet av vägförändringarna kommer kommunen att ta kontakt med varje enskild fastighetsägare för att diskutera vilka åtgärder som behöver genomföras i anslutning till respektive fastighet.

2.4 Fastighetsplan

I fastighetsplan kan för områden som omfattas av detaljplan meddelas bestämmelser om markens indelning i fastigheter och om servitut, ledningsrätt och liknande särskilda rättigheter samt om gemensamhetsanläggningar.

Fastighetsplan avses inte göras inom området eftersom det förutsätts att fastighetsägarna ska vara överens om de marköverföringar inom kvartersmark som ska ske för att bilda en ny tomt över fastighetsgräns.

2.5 Ledningsrätt

Rätt att anlägga och underhålla allmänna ledningar för till exempel vatten, avlopp och el säkerställs genom ledningsrätt eller annan rättighet. Ovanför en underjordisk ledning med ledningsrätt får normalt ingen bebyggelse uppföras. Däremot kan oftast staket och vegetation som inte påverkar ledningen finnas ovanför ledningen. Ledningsägaren återställer marken.

Följande fastigheter berörs av gällande ledningsrätter inom planområdet (se fastighetsförteckningen): Högmora 2:3, 2:6.

2.6 Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhets-anläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom området finns en mindre del av en vägsamfällighet, som omfattar gatumark och naturmark inom Högmora 2:3, 2:11 och 2:16. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av Sofiebergs vägförening. När kommunen övertagit huvudmannaskapet för vägarna och naturmarken kan gemensamhetsanläggningen upphävas av Lantmäterimyndigheten efter ansökan från Sofiebergs vägförening. När Sofiebergs vägförening överlåtit all gatu- och naturmark till kommunen och även sålt all kvartersmark som föreningen äger kan föreningen likvideras och upplösas.

Inom det område för grupphusbebyggelse inom Högmora 2:6 anges ett område med ***g*** som kan användas för en lekplats eller annat gemensamt ändamål för detta bostadsområde.

Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan gemensamhetsanläggningar behövas i vissa fall.

2.7 Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. 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 och är inte tidsbegränsat.

Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan servitut behövas i vissa fall.

2.8 Ansökan

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

3. Ekonomiska frågor

3.1 Kommunalekonomiska konsekvenser

Behovet av förskoleplatser kommer att tillgodoses genom befintliga förskolor eller/och planerad förskola vid Högmoravägen. Behovet av skolplatser är tillgodosett genom befintliga skolor i Myrängen och Stensängen.

Gatuutbyggnaden (hela det tidigare planområdet område kring Högmoravägen delområde I) kommer att innebära kostnader i storleksordningen 17,5 miljoner kr för huvudgatan och cirkulationsplatsen och ca 35,6 miljoner kr för lokalgatorna. Kommunen får tillbaka en större del genom uttag av gatukostnader. Se vidare nedan under avsnitt 3:4.

Driftskostnader för de kommunala gatorna inom motsvarande område beräknas till ca 500 000 kr/år.

3.2 Ekonomiska konsekvenser för markägare

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

Se nedan för närmare beskrivning.

3.3 Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten ABs VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Normalt debiterar dock Stockholm Vatten AB anläggningsavgiften efter begäran om anslutning av fastighetsägaren eller av kommunens miljökontor. Kontakta Stockholm Vatten AB för mer information, telefon 08- 522 120 00.

3.4 Gatukostnader

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

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

Mer information finns i den gatukostnadsutredning som handlagts samtidigt med planläggningen för område kring Högmoravägen, delområde I.

3.5 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. 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.

3.6 Bygglovavgift

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

Kontakta bygglovsavdelningen för mer information, telefon 08-535 300 00.

3.7 Planavgift

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

3.8 Fastighetsbildning

Kostnad för fastighetsbildning beror på tidsåtgången. Kontakta lantmäterimyndigheten för mer information, telefon 08-535 300 00.

Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägare betalar i normalfallet fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark. Bildande av ledningsrätt betalas i normalfallet av ledningsägaren.

3.9 El och tele

För uppgift om kostnad för fysisk anslutning till ledningsnät:
- El, kontakta Vattenfall Eldistribution AB, tel 020-82 00 00
- Tele, kontakta TeliaSonera AB, tel 90200

4. Tekniska frågor

4.1 Tekniska utredningar

Förprojektering av gator har skett och ligger till grund för detaljplanens placering och höjdsättning av gator och gatuområden.

4.2 Anslutning till väg

Anslutning till allmän gata sker till den höjd som gatan har enligt detaljplan.

4.3 Tekniska anläggningar i övrigt

För övriga tekniska anläggningar, se planbeskrivningen.

5. Administrativa frågor

Detaljplanearbetet leds av planavdelningen vid miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB) genom en projektgrupp. I projektgruppen har deltagit:

Kurt Lundvall, MSB, planavdelningen
Elisabet Östlund, kommunstyrelsens förvaltning, exploateringsavdelningen (t.o.m. dec 2007)
Lotta Berggren, MSB, gatukontoret
Juan Pinones, MSB, gatukontoret, gatukostnader
Annika Blomqvist, MSB, miljökontoret
Ewa Lundin, MSB, bygglovsavdelningen
Nils Blohm, MSB, lantmäteriavdelningen

Kerstin Boberg, Tyréns har medverkat fr. o m jan 2008 som konsult i exploateringsfrågor.

Benny Sundesson från Stockholm Vatten AB har deltagit i VA-frågor.

Miljöbeskrivning

1. Behovsbedömning

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljöbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande. Genomförandet av planen innefattar inte en verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och inte heller anger den förutsättningar för kommande sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till denna förordning. Genomförandet av planen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan enligt kriterier som avses i 3 § andra stycket förordningen (1998:905) om miljöbeskrivningar via bilaga 2 samt enligt 6 kap 11 § MB via bilaga 4.

Ett område som idag i huvudsak är bebyggt med fritidshus kommer att ges möjlighet till permanentstandard och kopplas till det gemensamma va-nätet. Grund- och ytvattensförhållandena bedöms inte påverkas negativt. Lokalt omhändertagande av dagvatten förutsätts ske.

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken (MB) 3 och 4 kap. Miljökvalitets-normerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon och partiklar (PM 10) i utomhusluft. Exploateringen av området får konsekvenser för miljön men förändringarna bedöms inte heller innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser enligt PBL 5 kap. 18 §, men en frivillig miljöbeskrivning har gjorts enligt Huddinge kommuns planeringsriktlinjer.

2. Sammanfattning

Mindre mängder näringsämnen från de enskilda avloppssystemen kommer att belasta sjösystemen efter utbyggnaden av ett gemensamt vatten- och avloppsnät.

Området förändras från ett område delvis med trädgårdstomter, delvis av skogskaraktär till ett mer välordnat villaområde.

3. Agenda 21-frågor

Enligt Huddinge kommuns lokala agenda 21 (KF 26 januari 1998) ska det alltid ske en prövning mot de fyra systemvillkoren när planering sker:

1. Ämnen från jordskorpan får inte tas upp och användas fortare än de nybildas, utvinningen av ändliga resurser som metaller och fossila bränslen måste alltså minska dramatiskt. Förnyelsebara råvaror bör användas och nås genom val av rätt byggmaterial. Dessutom bör energiåtgången minimeras genom en energieffektiv energiförsörjning, en god isolering och energisnåla maskiner.

2. Ämnen som vi människor skapat, och som är främmande för naturen och svåra att bryta ned, får inte nyproduceras och spridas. Villkoret kan beaktas framför allt vid materialval.

3. Naturen får inte systematiskt skadas eller trängas undan och vi får inte använda mer ur naturen än vad som återskapas. Villkoret om att inte tränga undan naturen kan uppfyllas med bevarande av viss vegetation och naturmark inom och i anslutning till området. Lokalt omhändertagande av dagvatten innebär skonsamhet mot naturen.

4. Jordens naturresurser ska fördelas rättvist och effektivt, både inom respektive land och mellan världens alla länder. Villkoret är knappast påverkbart med denna plan.

4. Konsekvenser för miljön

Beskrivning sker i det följande enligt de punkter som tas upp i Metod för miljökonsekvensbeskrivningar i Huddinge kommun.

Den redovisar inga alternativa utbyggnadsförslag utan konsekvenserna beskrivs enbart för den utbyggnad som detaljplaneförslaget medger.

3.0. Nollalternativ

Ur flera miljöaspekter ska förändringen jämföras med ett nollalternativ, dvs. ett alternativ där pågående markanvändning fortgår. Förändring jämfört med nuläge framgår också nedan.

Planförslaget anger utbyggnad med småhus. I ett område för grupphusbebyggelse kan 15-30 nya bostäder tillkomma. Vidare kan handelsträdgården utvecklas.

3.1. Geologiska förhållanden/markradon

Området består i kvartersmarken huvudsakligen av berg i dagen eller på ringa djup samt fast mark.

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

3.2. Hydrologiska förhållanden, yt- och grundvattenpåverkan

Området är kuperat och har i stora delar goda avrinningsförhållanden.

Trehörningen är den mest övergödda sjön i Tyresåns sjösystem. Det är angeläget att Trehörningen (och Ågestasjön och Magelungen nedströms) inte belastas ytterligare av föroreningar och näring. Magelungen omfattas av miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormen som gäller alla vattenförekomster (yt- och grundvatten) är att vattenstatusen inte får försämras. Magelungen har klassificerats ha ”god kemisk status”, men har ”måttlig ekologisk status” och förslås få ”god ekologisk status” år 2021, dvs. behöver i detta avseende förbättras betydligt. Planläggningen av flera områden med enskilda avlopp med avrinning Trehörningen och/eller till Magelungen kommer att medföra en avlastning.

När ett vatten- och avloppsnät byggs i planområdet och antalet enskilda avloppsanläggningar minskar förbättrar det vatten- och avloppssituationen i området och även vattenkvaliteten i omkringliggande vattenområden.

Föreslagen utbyggnad medför dock en ökning av takytor och hårdgjorda markytor vilket ökar dagvattenavrinningen och ökar föroreningsinnehållet i dagvattnet samt försämrar förmågan att naturligt ta hand om detta dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten är därför lämpligt för att avlasta omkringliggande vattendrag och sjöar.

Jämfört med nollalternativet sker – trots en något snabbare avrinning - en positiv förändring genom att mindre näringsämnen följer med när de enskilda avloppssystemen inte längre släpper ut föroreningar i området.

3.3. Allmän naturvård, naturmiljö

Området förändras till ett mer välordnat villaområde. Vegetationen påverkas bl.a. av bebyggelsens täthet, lokalisering och utformning. Inom området finns även fortsättningsvis stora markytor med naturmark för närlek och rekreation och gångpassager samt för kommunikation för växter och djur till angränsande naturmarker.

Jämfört med nollalternativet blir det en mindre, negativ förändring vad gäller den biologiska mångfalden.

3.4. Rekreation

De stora natur- och rekreationsvärdena bedöms vara i de områden söder och väster om planområdet som även fortsättningsvis avses hållas obebyggda. Tillgängligheten till rekreationsområden i området och i angränsande delar beaktas.

3.5. Lokalklimat och ljusförhållanden

Vegetation måste gallras för att få ned ljus på vissa tomter. Hus bör placeras i soliga lägen, bevara nyttig vegetation för vindskydd och dränering av mark/bindande av fukt.

3.6. Luft, lukt

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer finns bl.a. för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och bensen samt partiklar (PM 10) i utomhusluft.

Miljökvalitetsnormer gäller bland annat för kvävedioxid som måste klaras efter 2005. För kvävedioxid är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärdet under det åttonde värsta dygnet får inte vara högre än 60 µg/m^3. I detta område liksom för de tätbebyggda delarna i Huddinge ligger nivån på 12-24 µg/m^3.

Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med mycket stor marginal i Stockholms län.

Miljökvalitetsnormen för bensen avser årsmedelvärde och skall klaras från och med år 2010. Medelvärdet under året får inte vara högre än 5 µg/m³. Beräknade årsmedelvärden för bensen år 2003 uppgår till 0,5-1,0 µg/m³.

För inandningsbara partiklar, PM10, är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärdet under det 36:e värsta dygnet får inte vara högre än 50 µg/m^3. Beräknade halter för 2002 beräknas i hela de tätbebyggda delarna i Huddinge ligga inom intervallet 27-39 µg/m^3.

Miljökvalitetsnormen enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.7. Buller

Vägtrafikbullernivåerna är generellt låga i området (Länsstyrelsens rapport 2002:15 *Kartläggning av buller)*. Förändringarna medför inga överskridanden av riktvärden (55 dBA ekvivalent nivå).

3.8. Markföroreningar

Markföroreningar har inte uppmärksammats och är inte sannolika i området.

3.9. Avfallshantering

Hämtning av hushållsavfall ordnas av SRV återvinning. Erforderliga utrymmen för källsortering bör anordnas. Källsortering av byggavfall förutsätts. En återvinningsstation planeras vid Högmoravägen (nära Ågestavägen).

3.10. Energiförsörjning

Energiförsörjning och uppvärmning sker huvudsakligen med el. Energi-effektiva lösningar med t.ex. bergvärme bör användas.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.11. Transporter/kommunikationer, parkering och angöring

Trafiken på tillfartsvägen till området, Högmoravägen kan komma att bli 450 bilar/dygn mer än idag. Under den mest trafikerade timmen på dygnet ökar trafiken med ungefär 25 bilar jämfört med idag.

3.12.Materialval

Villkoren från Huddinges lokala Agenda 21 om att använda förnyelsebara råvaror och stopp för onaturliga ämnen bör beaktas vid alla materialval.

Med hänsyn till mål för sundhet och miljö bör bl a sunda, lågemitterande och varudeklarerade byggmaterial väljas samt kvalitetskontrollen vara hög, särskilt med avseende på fukt.

3.13. Störningar under byggtiden

Störningar för kringboende är relativt små för denna typ av bebyggelse.

3.14. Elektromagnetiska fält

En dubbel 220-kV-ledning går längs Ågestavägen. På längre sikt planeras preliminärt för en högre spänning, 400 kV. Socialstyrelsen bedömer att det inte finns risker från magnetfält under 0,4 µT.

För områden med nivåer över bör försiktighetsprincipen tillämpas, bl a att nya bostäder inte planeras eller nya tomter för bostadsändamål inte tillkommer. Det område som berörs är en zon ca 45 m från den stora kraftledningen.

De elektromagnetiska fält som skapas kring föreslagna transformatorstationer ger inte en fältstyrka som överstiger 0,4 μT för närbelägna bostadshus.

3.15. Skydd mot olyckshändelser

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen och innebär ingen nämnvärd förändring jämfört med gällande områdesbestämmelser.

3.16. Landskapsbild/stadsbild

Bebyggelsen bör naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. Detta innebär bl.a. att husen bör anpassas efter terrängen och byggas utan stora sprängningar, schaktningar eller utfyllnader, att höjdryggar och markerade höjdpartier bör sparas etc.

Ny bebyggelse inom området innebär att den lantliga karaktären minskar.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Kurt Lundvall
planarkitekt