

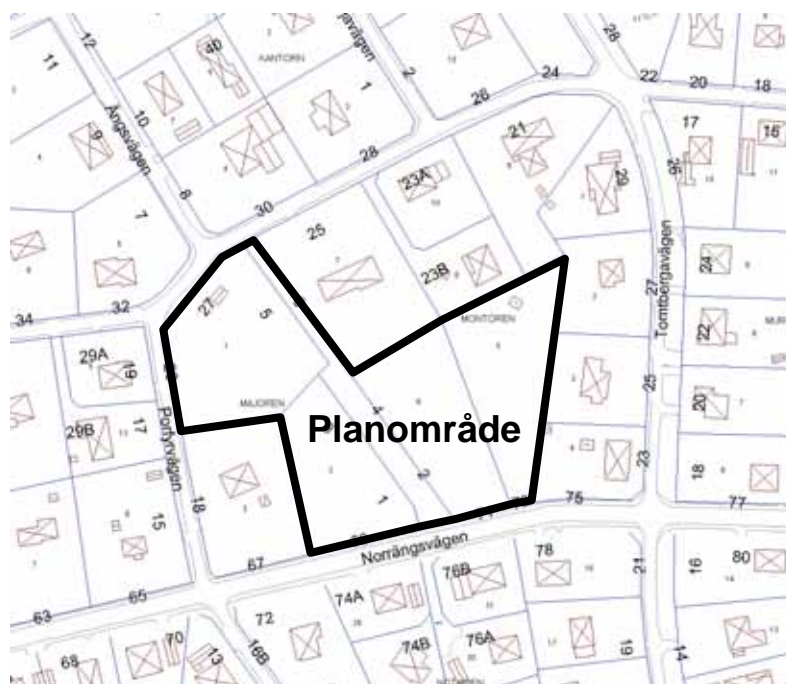
ANTAGANDE ENKELT PLANFÖRFARANDE

PLANBESKRIVNING

Detaljplan för
MONTÖREN 5 M FL
inom kommundelen Snättringe i Huddinge kommun
Upprättad i mars 2003
Redaktionellt reviderad juni 2003.

Handlingar

- Plankarta med bestämmelser
- **Planbeskrivning, som även innefattar plangenomförande samt miljökonsekvenser.**



Plandata

Planområdet omfattar fastigheten Montören 5 samt fastigheterna Montören 6, Majoren 1 och Majoren 2. Områdets areal är ca 9 450 kvm.

För området gäller detaljplan (stadsplan) för Snättringe m:e, fastställd 1944.12.22. Den omfattar gatumark och byggrätt för sex villor.

Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

Montören 5 ägs av Habeka Invest AB och Montören 6, Majoren 1 och 2 ägs av Huddinge kommun.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att ändra markanvändningen för den gatumark som i gällande plan sträcker sig genom kvarteret till kvartersmark för bostadsändamål. Fastighetsindelningen kommer att ändras för Montören 5, Montören 6, Majoren 1 och Majoren 2. Marken ska kunna bebyggas med friliggande enbostadshus samt två parhus mot Norrängsvägen.

Den nya bebyggelsen anpassas så långt möjligt till terrängen, inga större markförändringar får göras.

En gemensamhetsanläggning avsedd för tillfartsväg med infart från Norrängsvägen tillskapas, denna försörjer sju fastigheter. I övrigt sker infart till fastigheterna direkt från gata. Ett u-område skapas i planområdets mitt för befintliga VA-ledningar. Ett E-område kring befintlig nätstation skapas i planområdets norra del.

Placering, utformning, utförande

För de friliggande småhusen utformas detaljplanen enligt policy för bestämmelser i detaljplaner för småhusbebyggelse, normalbestämmelser. Det innebär bl a att minsta tomtstorlek är 1000 kvm. Högst en femtedel (1/5) av fastighetsarean får bebyggas. För garage/uthus är största byggnadsarea 50 kvm. Huvudbyggnad ska vara friliggande. Huvudbyggnad får innehålla högst två lägenheter, varav en får vara högst 65 kvm bruttoarea.

För parhusen är minsta tomtstorlek 500 kvm och byggrätten högst en fjärdedel (1/4) av fastighetsarean.

P g a de geotekniska förhållandena kan källare ej tillåtas.

Huvudbyggnad får innehålla högst två våningar.

För att kunna fastighetsbilda det relativt djupa kvarteret redovisar detaljplanen ett område för gemensamhetsanläggning avsedd för tillfartsväg, med infart från Norrängsvägen. Denna försörjer sju fastigheter. I övrigt sker infart till fastigheterna direkt från gata.

Ett u-område skapas i planområdets mitt för befintliga VA-ledningar.

Ett E-område kring befintlig nätstation skapas i planområdets norra del.

Mark och vegetation

En geoteknisk utredning med konsekvensbeskrivning har utförts av SUAB 2002.11.30. Nedan ges ett sammandrag.

”Marknivåer och vegetation

Planområdet utgörs delvis av träd- och slybevuxen ängsmark med anslutande bergspartier. Området har sannolikt utfyllts oregelbundet i samband med utbyggnad av VA-ledningar under mitten av 1970-talet. Planerad bebyggelse omges av befintlig bebyggelse som mestadels ligger på höglänt bergs- och moränmark.

Befintliga kablar och ledningar

Tele- och elkablar ligger i omkringliggande gator. Området genomkorsas i nordsydlig riktning av VA-ledningar. Enligt Stockholm Vatten framgår det ej om ledningarna är pålade. Detta måste kontrolleras när projektering av byggnaderna utförs.

Geotekniska förhållanden

Området utgörs av ett lerområde med mycket varierande lerdjup 0-14 m och inramas av bergområden. Under ett 0-0,8 m tjockt fyllningslager med underliggande torrskorpelera ned till ca 1,2 m är leran mycket lös.

Uppfyllnader över en meter och schakter djupare än en meter kan orsaka markbrott.

Om marken belastas med fyllning, hus eller grundvattensänkning uppstår stora sättningar. Marksättningar upp till 10 cm intill byggnad kan tolereras för byggnader utan åtgärd medan marksättningar mellan 10-20 cm måste särskilda åtgärder vidtagas såsom flexibla ledningsanslutningar mm. Större sättningar kan inte tolereras utan måste då förstärka marken med t ex djupstabilisering eller utlägga lätt fyllning. Det viktigaste är att få så liten uppfyllnad som möjligt och att vidtaga åtgärder mot grundvattensänkning.

Husen grundläggs på stödpålar. Med hänsyn till den låga skjuvhållfastigheten förordas rörpålar.

Konsekvenser av uppfyllnader inom planområdet på omgivande fastigheter

Inverkan av uppfyllnader inom planområdet sträcker sig maximalt halva lerdjupet. Det innebär att omgivande fastigheter ej påverkas men däremot omgivande gator.

Konsekvenser av utbyggnaden på grund- och ytvattensituationen

En grundvattensänkning på en meter kan ge marksättningar i storleksordningen 0,5 meter. Grundvattentytan har stabiliserats på nivån +25,5 - +26,0 vilket kan motsvara rörgravsbotten inom området. Infiltrationen/grundvattenbildningen sker huvudsakligen från höjdområdena till randområdena mellan fast mark och lera medan nästan ingen infiltration sker inom lerområdet där bebyggelsen sker. Detta innebär att föreslagna utbyggnad har försumbar inverkan på grundvattensituationen. För att ändå öka på och även lösa ytvattenfrågorna föreslås att takvatten och även ytvatten med bräddavlopp på sådan nivå att inte husens dränering påverkas. Husen förses med dräneringsledningar på sedvanligt sätt.

Kvarvarande frågor

Under projekterings slutskede skall en sedvanlig riskanalys upprättas rörande sprängning och pålning samt en sättningskontroll efter färdig höjdsättning. Om man önskar bättre information om pållängder rekommenderas kompletterande slagsondering.”

Trafik och parkering

Söder om planområdet ligger Norrängsvägen, en kommunal huvudgata. Utfart till Norrängsvägen sker från gemensamhetsanläggningen. I norr gränsar planområdet till Porfyrvägen och Yrkesvägen, klassade som lokalgator. Parkering förutsätts ske på den egna fastigheten. Planområdet ligger ca 800 m från pendeltågsstation.

PLANGENOMFÖRANDE

Tidplan

Ett samråd har genomförts under juli/augusti. Detaljplanen har varit på underrättelse under april 2003. När planen vunnit laga kraft avses området bebyggas.

Genomförandetid

Genomförandetiden är tio år från den dag planen vunnit laga kraft.

Genomförande

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft och fastighetsbildning enligt nedan genomförts kan bygglov i enlighet med densamma meddelas.

Huvudmannaskap

Ansvar för utbyggnaden är enskilt.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning för de nya fastigheterna kan ske när planen vunnit laga kraft. Samtidigt bildas gemensamhetsanläggningen.

Planekonomi

Detaljplanen medför inga nya investeringar beträffande gator och ledningar. Fastighetsägaren till de nya tomterna erlägger VA-anläggningsavgift enligt Stockholm Vatten AB:s taxa.

Plankostnaden betalas genom att fastighetsägare erlägger planavgift för detaljplan vid bygganmälan.

Tekniska utredningar

En geoteknisk utredning med konsekvensbeskrivning (SUAB, 2002.11.30) angående befintliga ledningar, grundläggningssätt etc har utförts. Under projekteringen av planområdet förutsätts utredningens slutsatser beaktas. En riskanalys ska upprättas rörande sprängning och pålning samt en sättningskontroll efter färdig höjdsättning.

MILJÖKONSEKVENSER

Landskapsbild

Detaljplanen medför att sju bostadshus, varav två parhus och fem friliggande enbostadshus kan tillkomma inom kvarteret. Planen torde inte medföra någon större förändring av landskapsbilden.

VSD-försörjning

Den tillkommande bebyggelsen ansluts till befintliga VA-ledningar. 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.

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 av Huddinge kommun är utförd 1984 och redovisar planområdet som lågriskområde.

Luft

Miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap 3 § miljöbalken för kvävedioxid, svaveldioxid och bly kommer inte att överskridas.

Buller

Bullerbelastningen från trafiken på gatunätet understiger Naturvårdsverkets riktlinjer.

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 föreskrifterna i 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 mm skall så långt som möjligt separathanteras och återanvändas. Hanteringen av bygg- avfall skall bevakas i samband med bygglov/bygganmälan och bör göras i samråd med SRV återvinning AB.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

Planavdelningen

Nina Åhman
arkitekt