

INKOM 11082

-3 JUNI 80 1232 80

LÄNSSTYRELSEN
STOCKHOLMS LÄNMYRÄNGEN II
inom Stuvsta
i Huddinge kommun
Förslag till stadsplan
upprättat i september 1979

BESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget utgöres av följande handlingar:

- . Stadsplanekarta i skala 1:1000
- . Bestämmelser
- . Beskrivning
- . Bilagor: Illustrationskarta i skala 1:1000
Principförslag till vatten- och avloppsanläggning (VIAK AB)

Dessutom finns fastighetsförteckning upprättad i september 1979 och översiktlig grundundersökning utförd 1975.

PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet är beläget inom östra delen av kommundelen Stuvsta och omedelbart nordost om Ågestavägen. Området gränsar i väster till Ågestavägen och i norr till befintlig bebyggelse utefter Fagerängsvägen och naturmark. I öster begränsas området av Artillerivägen och i söder av Myrängsvägen.

Areal

Planområdet omfattar ca 12 ha.

PLANERINGS-
FÖRUTSÄTTNINGARBefintliga
planer

Generalplan

Skiss till generalplan för Huddinge kommun maj 1975, reviderad i februari 1978, redovisar västra delen av planområdet som bostadsområde med relativt högt markutnyttjande och den östra delen som bostadsområde med lägre markutnyttjande, dvs i princip radhus resp friliggande småhus. I planområdets södra del visas läge för områdesservice.

Områdesplan

Förslag till områdesplan för Myrängen har upprättats i januari 1976 och reviderats i januari 1977. Områdesplanen som godkänts av byggnadsnämnden 1977-03-30 redovisar ca 25 friliggande småhus samt 60-70 sammanbyggda småhus inom Myrängen II. Vid full utbyggnad kan hela Myrängsområdet rymma ca 190 friliggande och ca 190 sammanbyggda småhus.

Områdesplanen redovisar dessutom en förskola och en närbutik inom Myrängen II samt en samlingslokal (f d skjutbanepaviljong) inom Myrängen V.

Detaljplaner

För östra delen av planområdet, liksom för kvarteret söder om gamla Myrängsvägen, gäller byggnadsplan för Stuvsta eller Hör-

ningsnäs 3:21 (Myrängen), fastställd 1940-03-08 (litt 13-A). För Stuvsta 3:630 och väster därom är dock byggnadsplanen upphävd 1960-10-06 (litt 13-A-1) och utomplansbestämmelser gäller.

För delen av Stuvsta 3:84 väster om Ågestavägen gäller stadsplan för Gullarängen II, fastställd 1969-07-26 (litt 13-C-2).

För delen av Stuvsta 3:84 öster om Ågestavägen gäller utomplansbestämmelser.

Planområdet gränsar i väster och nordväst till stadsplan för södra delen av Stuvsta municipalsamhälle, fastställd 1945-07-06 (litt 3-B). I öster gränsar planområdet till stadsplan för Myrängen I, fastställd 1979-01-08 (litt 13-E-1). Väster om Ågestavägen gränsar planområdet i söder till stadsplan för Gullarängen IV, fastställd 1969-07-24 (litt 13-C-4). Nordost om planområdet råder utomplansbestämmelser.

Byggnadsförbud För den del av planområdet som omfattas av byggnadsplan råder förbud mot nybyggnad jämlikt 35 § byggnadslagen.

Kommunala ställningstaganden

Bostadsbyggnadsprogram Enligt av kommunfullmäktige 1979-01-29 godkänt bostadsbyggnadsprogram (KBP) för perioden 1979-1983 skall inom planområdena Myrängen II och III byggas 175 småhus (radhus) varav 120 st skall påbörjas under 1980 och 55 st under 1981. I pågående arbete med KBP för perioden 1980-1984 bedöms för båda planområdena byggstarten förskjuten till 1981.

KELP I det pågående arbetet med Huddinges kommunalekonomiska långtidsprogram (KELP) för år 1980-1984 finns förskola i Myrängen upptagen för utbyggnad under 1981.

Befintliga förhållanden, markens användbarhet

Terräng och vegetation Terrängen inom planområdet sänker sig från några mindre, branta kullar i norr ner mot Myrängsvägen, som följer en sydväst-nordostlig dalgång. Lägsta och högsta marknivå ligger på +25 respektive +50 m.

I den högre delen av området finns huvudsakligen barrskog medan den lägre omfattar obevuxen ängsmark och en vacker lövträdsdunge med huvudsakligen björk och ek. Dungen som helhet och i synnerhet några särskilt ståtliga ekar bör bevaras.

Geotekniska förhållanden En översiktlig grundundersökning har utförts inom Myrängsområdet. Den visar att låglänta delar av marken närmast Myrängsvägen - Ågestavägen består av lera. Detta begränsar uppfyllnadshöjder med tanke på sättningsrisker och kan medföra grundläggning med pålar eller plintar för hus och grundförstärkning för ledningar. I norra delen av området förekommer mindre sankmarksdelar där utdränering, bort-

schaktning av organiskt material samt grundläggning på friktionsjord krävs för hus, gator och ledningar.

- Fornminnen Inom planområdet finns inga registrerade fornminnen.
- Bebyggelse Inom området finns 7 permanentbebodda småhus samt några mindre fritidshus.
- Vägar Tillfartsväg till området är Myrängsvägen, som från Ågestavägen fortsätter österut mot Orlångsjö-Högmora.
- Myrängsvägen, liksom befintligt vägnät i övrigt, har låg standard. Gångbanor saknas.
- Vatten- och avloppsledningar Alla åretrunt-bostäder inom delområdena I, II och III har från juni 1975 fått möjlighet att ansluta till nybyggda vatten- och avloppsledning. Sålunda finns inom planområdet (delområde II) VSD-ledningar i Myrängsvägen (blivande läget), Stabsvägen (utom norra delen), Banérvägen och Artillerivägen. Dagvattnet vid Myrängsvägen leds dock i viss utsträckning bort i öppna diken. En pumpstation för spillvatten har byggts vid Myrängsvägen ca 600 m från Ågestavägen.
- Ledningarnas kapacitet är beräknad för utbyggnad enligt planförslaget.
- Markägare Stockholms kommun äger fastigheten Stuvsta 3:84, som utgör drygt halva planområdet. 16 avstyckade fastigheter, som utgör resten av planområdet, innehas av privata markägare. Väg- och parkmark inom denna del ingår dock i fastigheten Stuvsta 3:21 och ägs av det byggföretag, som skall bygga radhusen inom delområde III, på berget söder om Myrängsvägen.
- En karta med fastighetsdata har upprättats 1974.

PLANFÖRSLAGET

Syfte

Planförslaget ingår som etapp 2 i den pågående stadsplaneläggningen av Myrängsområdet. Syftet är dels att förtäta ett område med befintliga stora tomter och dels att möjliggöra att ett obebyggt område kan utnyttjas för radhusbebyggelse och för uppförande av förskola och närbutik.

Bebyggelseområden

Radhus

Inom den västra obebyggda delen av planområdet, Stuvsta 3:84, föreslås 72 radhus. Stockholms fastighetskontors Småhusavdelning (SMÅA) har upprättat de skisser till områdets bebyggelse som utgjort underlaget till planförslaget. Bebyggelsen är uppdelad på fyra grupper varav tre mindre är samlade kring två planare små områden och krönet på en kulle. En fjärde större grupp följer den lilla dalgången från norr och vidgar sig mot söder och ängen nere vid Myrängsvägen.

Området föreslås bebyggt med radhus i såväl en som två våningar samt i en våning med suterrängvåning. Lägenheter om 3-5 rok har skisserats i dessa hus.

Husgrupperna nås från Stabs- och Banérvägen i öster samt från en nybyggd entrégata parallell med Ågestavägen i väster. Intill entrégatornas vändplaner är gemensamma parkeringsanläggningar samlade, varifrån husen nås via gångvägar, där endast undantagsvis biltrafik tänkes tillåten. Mitt i området redovisas för radhusen gemensam kvarterslokal och kvarterslekplats.

För att möjliggöra en eftersträvad anpassning av bebyggelse, vägar och ledningar till befintlig terräng och vegetation har planförslaget upprättats som en så flexibel stadsplan, innebärande att byggnaderna inte fastlåsts i bestämda plan- eller höjdlägen. Bebyggelsen avses utformad i huvudsaklig överensstämmelse med en illustrationskarta, som dock inte får betraktas som bindande vid byggnadslovsprövningen.

Ett genomförande av radhusbebyggelsen enligt illustrationen förutsätter att kommande beslut om byggnadslov innehåller undantag från föreskrifterna i 39 § byggnadsstadgan om minsta avstånd till gräns mot granntomt.

Friliggande småhus

Den byggnadsmark, som enligt den gällande byggnadsplanen är avsedd för friliggande småhus, har till större delen bibehållits för samma ändamål. En förtätning förutsättes dock komma till stånd, samtidigt som den tillåtna byggnadsrätten kommer att anpassas till dagens förhållanden. Således föreslås att tomtstorleken ej får understiga 800 m². En femtedel av tomtytan, dock högst 200 m², får byggas. Den maximala byggnadsytan inkluderar garage- och förrådsbyggnad.

I kvarteret mellan Stabsvägen och Artillerivägen har i mitten viss kvartersmark betecknats som mark som ej får byggas. Detta gör det möjligt att bibehålla luftighet och grönska i det inre av det djupa kvarteret.

Av de sju befintliga småhusen är ett i sådant skick, att det bör ersättas av ett nytt. Övriga hus kan stå kvar och i förekommande fall också byggas till. Vid utbyggnad i enlighet med plankartans intentioner kan planområdet rymma upp till 35 friliggande småhus.

Arbetsplatser

Antalet sysselsatta kan beräknas till ca 20 i förskolan och 4-6 i närbutiken.

Skolor

Det blivande befolkningsunderlaget inom Myrängen är otillräckligt för en lågstadieskola. Eleverna får därför hänvisas till Solfagraskolan ca 900 m väster om Ågestavägen och Stensängsskolan ca 600 m norr om planområdet. Bostadens grannskap rekommenderar ett längsta gångavstånd om 500 m, vilket alltså kommer att överskridas. Detta bör dock godtas av ovan nämnda skäl.

Skolorna nås via Västergårdsvägen, som har gångbana, respektive Fagerängsvägen, som ej har gångbana men som är en bostadsgata utan genomfartstrafik. Båda gatorna är hastighets-

begränsade till 50 km/tim. Korsningen Ågestavägen / Västergårdsvägen förutsätts bli signalreglerad.

Förskolor och fritidshem

Förskolan, som förlagts inom planområdet, har ett läge som valts med hänsyn till att upptagningsområdet innefattar inte bara Myrängen utan även området väster om Myrängsvägen. Boende inom planområdet får gångavstånd upp till ca 320 m.

Marken inom förskoletomten, som ej får bebyggas och den illustrerade förskolebyggnaden har utformats för att möjliggöra att tre ståtliga ekar bevaras.

Gemensamhetslokaler

För radhusområdet föreslås en kvarterslokal om ca 70 m² i anslutning till en kvarterslekplats.

På stg 4885, ca 800 m nordost om korsningen Ågestavägen/ Myrängsvägen, ligger en f d skjutbanepaviljong, som föreslås bli gemensamhetslokal för Myrängsområdet.

Dagligvaruför-sörjning

Läge för en närbutik med upp till 300 m² butiksytta redovisas inom planområdet. Medelavståndet från Myrängen II till de två närmaste befintliga dagligvarubutikerna är ca 700 resp 1 200 m.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde nr 11 (Östra Stuvsta) enligt den 1978-07-24 fastställda skyddsrumspanen för Huddinge kommun.

Planområdets skyddsrumskrav kan täckas i samband med planerade projekt inom området. Möjliga skyddsrumskrav är parkeringsdäck och förskola.

Friytor

Småbarnslek

Inom kvarteren med friliggande småhus förutsätts, att småbarn huvudsakligen leker på tomtmark. Läge för en liten lekplats redovisas norr om Artillerivägens vändplan.

Inom radhusområdet föreslås minst en närlekplats för varje husgrupp med ett längsta bilfritt gångavstånd av 50 m.

Kvarterslek

För radhusområdet redovisas en kvarterslekplats intill den föreslagna kvarterslokalen. Den lilla kullen väster härom erbjuder spännande naturmark.

Bollplan

Inom planområdet redovisas intill Myrängsvägen en gräsyta ca 24x32 m avsedd för bollspel, lekar m m och gemensam för hela Myrängsområdet.

Utanför planområdet föreslås i förslag till områdesplan en större kvarterslekplats samt minst en bollplan på stg 4885 och 4886 (intill f d skjutbanepaviljongen).

Natur

Radhusbebyggelsen är väl inpassad i terrängen. På några ställen erfordras emellertid slänter som dock aldrig upp-tar nivåskillnader överstigande 2,5 m. Vid den västra husgruppen redovisas stödmurar och bullerdämpande plank med en sammanlagd höjd av 2,5 - 3,5 m mot Ågestavägen.

En stor kulle i planområdets nordvästra hörn lämnas obebyggd liksom mindre partier mitt i radhusområdet.

Den vackra dungen i planområdets södra del bör bevaras. Dungen ingår i förskolans område och intilliggande parkmark.

Norr om planområdet finns ett stort grönområde som avses bibehållas enligt områdes- och generalplan.

Vägar och trafik

- Gatunät** Infarten till Myrängsområdet utgöres av Myrängsvägen, som klassificeras som matargata och som i planområdets södra gräns får ny sträckning och anslutning till sekundärleden Ågestavägen. Övriga gator inom planområdet är angörings- och entrégator. Myrängsvägen, södra delen av Stabsvägen och en kort bit av gamla Myrängsvägen avses utföras med dubbelsidiga gångbanor; övriga gator med enkelsidiga. Mot Myrängsvägen föreslås utfartsförbud.
- Gång- och cykeltrafik** Inom planområdet redovisas två huvudstråk för gång- och cykeltrafik. En parkväg följer mjukt terrängen genom radhusområdet från Fagerängsvägen i norr ner till Myrängsvägen i söder. Lutningen är övervägande 6,7 % (1:15), på några ställen mindre. Ett öst-västligt gång- och cykelstråk leder från norra delen av Myrängsområdet via Banérvägen till busshållplatserna via Ågestavägen och vidare in på Västergårdsvägen mot centrala Huddinge. De två gång- och cykelstråken korsar varandra vid närbutiken - bollplanen - förskolan.
- Kollektivtrafik** Hållplats för busslinjer till Stuvsta station finns på Ågestavägen vid korsningen med Västergårdsvägen - Myrängsvägen. Från radhusen blir gångavståndet mellan 70 och 400 m.
- Parkering** Inom radhusområdet beräknas varje hus få en garageplats och en biluppställningsplats vid de gemensamma parkeringsanläggningarna. Detta inkluderar besöksparkering och motsvarar ungefär 14 platser / 1 000 m² våningsyta.
- Angöring** För radhusområdet sker angöring från Stabs- och Banérvägen i öster och från en nybyggd entrégata i väster. Längsta gångavstånd från angöringsplats till husentré blir ca 100 m. Gångvägar och friytor mellan husen utformas så, att flyttbuss och ambulans kan angöra dessa.

Immissioner och klimat

- Trafikbuller** Sekundärleden Ågestavägen är idag hastighetsbegränsad till 70 km/tim utmed planområdet. Hastigheten förutsätts dock sänkt till 50 km/tim och årsmedeldygnstrafiken beräknas bli ca 8 000 fordon. Enligt bullerberäkningar kommer några radhus och friliggande småhus närmast Ågestavägen att få bullernivåer överstigande 30 dBA inomhus och 55 dBA utomhus om inte särskilda åtgärder vidtas. Dessa åtgärder kan vara särskild rumsorientering, bullerskyddande fönster samt buller-reducerande plank vid lek- och uteplatser.
- Bullerstört område redovisas på plankartan. Ungefärliga lägen för erforderliga buller-reducerande plank visas på illustrationskartan.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten-, spillvatten- och dagvattenledningar (VSD) finns utbyggda i Myrängsvägen. Ledningarna från Stabsvägen möter Myrängsvägen i en höjdpunkt och spillvattnet leds åt väster medan dagvattnet förs åt öster till ett huvuddike i Rågsvedsdalen i Stockholms kommun. VSD-ledningar kommer vidare att förläggas i den nord-sydliga parkvägen genom radhusområdet, från Fagerängsvägen i norr ned till Myrängsvägen.

Spillvattnet från minst 2 föreslagna hus - på inre delarna av Stuvsta 3:704 och 3:705 - måste sannolikt avledas med privat pumpstation till spillvattenledning vid Stabsvägen.

Värme

Myrängsområdet kommer inte att anslutas till fjärrvärmenätet i kommunen. Radhusområdet planeras för uppvärmning med s k vattenburen elvärme.

Avfall

Sophantering inom radhusområdet tänkes som försöksverksamhet organiserad med gemensamma friliggande små soprum intill angöringsgator och parkeringsanläggningar. Gångavståndet från lägenhet till soprum blir maximalt ca 85 m. I parkeringsdäcket i sydvästra delen av området finns torrsoprum.

PLANGENOMFÖRANDE

Huvudmannskap, exploateringsavtal

Gatumarken, som för närvarande ägs av ett byggföretag (Stuvsta 3:21) och av Stockholms kommun (Stuvsta 3:38), kommer genom exploateringsavtal att överföras till Huddinge kommun. Genom avtalet regleras också utbyggnaden av gator och ledningar med anknytning till radhusområdet. Huddinge kommun anlägger övriga gator och ledningar samt svarar för framtida underhåll utanför kvartersmark.

Radhusområdet och alla tillhörande anordningar under och ovan jord kommer att byggas av Stockholms fastighetskontors Småhusavdelning (SMÅA). Stora delar av husbyggnadsarbetena utföres som självbyggeri.

Korsningen Ågestavägen-Västergårdsvägen-Myrängsvägen ligger inom vägförvaltningens förvaltningsområde. Den ombyggnad av vägkorset som erfordras för planens genomförande kommer att bekostas av Huddinge kommun.

Tidplan

Stadsplaneförslaget beräknas kunna fastställas under fjärde kvartalet 1980. Byggstart för radhusområdet är planerad till första kvartalet 1981.

Gemensamhetsanläggningar

Genomförandet av planen förutsätter för radhusområdet inrättande av en eller flera gemensamhetsanläggningar med stöd av anläggningslagen (SFS 1973:1149) för lösande av vissa gemensamma behov för radhusfastigheterna.

All kvartersmark utanför den enskilda tomtplatsen samt gemensamma anordningar inom hela kvarteret skall således ingå i gemensamhetsanläggning och de deltagande fastigheterna utgör i detta sammanhang särskild samfällighet.

De anläggningar som förutsätts ingå i gemensamhetsanläggning är bl a garage och parkeringsplatser, gemensamma soputrymmen, gångvägssystem och övriga kommunikationsytor på kvartersmark, kvarterslokal, lekplatser och centralantenn.

Dessutom förutsätts att gemensamma ledningar på kvartersmark inom radhusområdet skall ingå i gemensamhetsanläggning. Den slutliga utformningen av ledningsnätet bör ske i samråd med bl a fastighetsbildningsmyndigheten och tekniska kontoret.

Skötsel och drift av de gemensamma anläggningarna skall handhas av en samfällighetsförening, som är den organiserade sammanslutning som bildas enligt samfällighetslagen (SFS 1973:1145). Medlemskapet i samfällighetsföreningen är obligatoriskt och den som förvärvar en fastighet, vilken har del i av föreningen förvaltad samfällighet, blir automatisk medlem i föreningen i samband med förvärvet.

SAMRÅD

Inför arbetet med områdesplanen för Myrängen har markägarna bl a med enkätsvar yttrat sig över ett programförslag för området. Dessa har sammanställts i en PM med fyra bilagor 1974-01-25. Enkätsvaren har vid planarbetet beaktats så långt det praktiskt har varit möjligt. Områdesplanen för Myrängen har varit utställd och samtidigt remitterad under tiden 1976-04-01--1976-06-08.

Under arbetet med stadsplaneförslaget har samråd enligt 14 § byggnadsstadgan skett med berörda fastighetsägare, myndigheter och förvaltningar. PM över inkomna synpunkter, med stadsbyggnadskontorets kommentarer, har därefter utsänts till enskilda och myndigheter som yttrat sig. Med anledning av inkomna synpunkter har ytterligare samråd skett med berörda förvaltningar och Stockholms kommun samt några enskilda fastighetsägare.

Efter samrådet har planområdet utökats med delen söder om nya Myrängsvägen-Västergårdsvägen. Med de därigenom berörda fastighetsägarna har samråd skett över likartat planförslag under arbetet med Myrängen III.

STADSBYGGNADSKONTORET

Jan-Henrik Hedlund

Jan-Henrik Hedlund
stadsbyggnadsdirektör

Erik Sjöberg

Erik Sjöberg
planarkitekt

Per Linder

Per Linder
arkitekt

Tillhör byggnadsnämndens beslut
1979-12-19 § 501, betygar:

Oliver J. Lundman
.....

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
1980-06-23 § 206 betygar:

Erik Sjöberg
.....