KV KRÄFTAN I
i kommundelen Sjödalen,
Huddinge kommun, Stockholms län.

DETALJPLAN upprättad 1991-10-22 av
GHS Byggkonsult i samarbete med
Huddinge stadsbyggnadskontor.

BESKRIVNING

INNEHÅLL

	Sida
Planens syfte	1
Områdesdata	1
Tidigare ställningstaganden	2
Planeringsförutsättningar	2
Planförslaget	3

Bilagor:

./1 Illustrationskarta skala 1:400
./2 Utdrag ur adresskarta i skala 1:5000

PLANENS SYFTE

Planförslaget har initierats av en ansökan om delning av fastigheten Kräftan 4. Planen skall möjliggöra en sådan delning och den skall införa sådana bestämmelser inom planområdet som gäller i det angränsande planlagda området i Solgård.

OMRÅDESDATA

Lägesbestämning

Området ligger i Solgård och sydväst om Holmgårdsvägen och nordväst om Holmgårds backe.

Areal

Området har en areal av 0,9 ha.

Markägoförhållanden

Kräftan 4 ägs av Edsbyggen AB, övriga tomter av privatpersoner. Gatu-väg-områdena ägs av Huddinge kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Kommunala beslut

Byggnadsnämnden beslutade 1990-06-19, § 204, angående en förfrågan om avstyckning från Kräftan 4:

1. Nämnden har inte något att erinra mot en förtätning av området.
2. På grund av rådande omständigheter skall fastighetsbildningen föregås av planläggning.
3. Detaljplan skall upprättas över området.

Kvarteret Kräftan är inte upptaget i bostadsförsörjningsprogrammet 1991-96 som ett eget objekt.

PLANERINGSFÖRUTSÄTTNINGAR

Översiktliga planer

Enligt Översiktsplan för Huddinge kommun 1990 (ÖP 90) ligger planområdet inom ett område för bostäder, lägre markutnyttjande, övervägande friliggande småhus.

Detaljplaner

Inom planområdet gäller

detaljplan (stadsplan) för Kv Iden m fl, fastställd 1980-06-24, DP 7-B-7,

icke planlagt område.

Planområdet gränsar för övrigt till

icke planlagt område.

Terrängförhållanden och växtlighet

Området är kuperat i den nordvästra delen och svagt sluttande i den sydöstra. Marken ligger mellan + 38 och + 47 m över kommunens nollplan.

Vegetationen består av gles skog i den västra delen och anlagda trädgårdar i den östra.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig geologisk karta över Huddinge kommun består grunden av berg i dagen eller på ringa djup samt av fast jord.

Området är normalriskområde ur radonsynpunkt, vilket innebär att marken har en för landet normal radioaktivitet.

Fornlämningar

Fornlämningar är inte kända inom området.

Befintlig bebyggelse

Alla tomter är bebyggda med friliggande enbostadshus och i vissa fall dessutom med uthus. Husen är i gott skick.

Befintliga gator

Inom omrdet finns lokalgatorna Holmgårdsvägen och Holmgårds backe. Dessa gator har asfalterade körbanor om 5 resp 4 m. Gångbanor saknas.

Vatten- och avloppsledningar, VSD

Vatten- och spillvattenledningar finns i båda gatorna. Dagvatten leds bort i öppna diken.

Service

Följande gångavstånd gäller för området:

Förskolan Guldfisken (F) - 400 m
Vistaskolan, låg- och mellanstadium, (V) - 1,4 km
Kvarnbergsskolan, högstadium, (K) - 2,3 km
Huddingegymnasiet (G) - 2,3 km
Närmaste busshållplats vid Storängsleden (HPL,H) - 650 m
Pendeltågstation - 1,1 km
Huddinge centrum - 1,1 km
Vårdcentral (VC) - 1,0 km

PLANFÖRSLAGET

Bostäder

Den befintliga bostadsbebyggelsen kan kompletteras enligt detaljplanens illustration. En gemensam utfartsväg krävs för husen på Kräftan 4, till vilken i förekommande fall också Kräftan 7 kan anslutas. Se bilaga 1.

Parkering

Till området hänförlig parkering sker på tomtmark. Minst

två parkeringsplatser per hus skall anordnas, och ytterligare en parkeringsplats, om det finns generationslägenhet.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsort och utgör en del av hemskyddsområde 42 som har skyddsnivån 2. Skyddsrum anordnas endast i mån av tillgängliga medel.

Gator, trafik

Gatorna behålls med den standard de har idag, Holmgårdsvägen med en körbana om ca 5 m och Holmgårds backe med en körbana om ca 4 m. Gatorna behåller i princip det höjdläge de har idag. För Holmgårds backe, som idag ligger utom plan, föreslås en ny gatuhöjd, + 38,1.

I Holmgårds backe kan två hörn i kvartersgränsen behöva justeras, nämligen vid Skorpionen 1 och 25. Plangränsen har lagts så, att dessa detaljer kan tas med i nästa plan.

Det relativt omfattande utfartsförbudet vid Kräftan 6 är motiverat av det siktskymmande berget intill Holmgårdsvägen.

Vatten- och avloppsledningar, VSD

De befintliga VA-ledningar kommer inte att kompletteras med dagvattenledningar. Dagvatten skall infiltreras, LOD (= lokalt omhändertagande av dagvatten). På gatumark bortleds dagvattnet i öppna diken.

Värme- och elförsörjning

Elförsörjningen sker genom befintligt elnät tillhörigt Huddinge Elverk AB. Fjärrvärme planeras inte.

Avfallshantering se miljökonsekvensbeskrivningen

PLANGENOMFÖRANDE

Genomförandet av detaljplanen med avseende på tidplan, ansvarsfördelning, finansiering mm redovisas i särskild genomförandebeskrivning, som fogas till detaljplanen.

GHS BYGGKONSULT
Bernt Rausberger
Bernt Rausberger

HUDDINGE STADSBYGGNADSKONTOR
Peter Kühn

KV KRÄFTAN I
i kommundelen Sjödalen,
Huddinge kommun, Stockholms län.

DETALJPLAN upprättad 1991-10-22 av
GHS Byggkonsult i samarbete med
Huddinge stadsbyggnadskontor.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Detaljplanen som avses hanteras med enkelt planförfarande, beräknas antas av byggnadsnämnden i november 1991.

Genomförandetid

Genomförandetiden skall vara 10 år räknat från det datum som detaljplanen har vunnit laga kraft.

Huvudmannaskap

Huddinge kommun skall ansvara för drift och underhåll av gator och vatten- och avloppsledningar på allmän plats inom planområdet.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Villkor för fastighetsbildningen framgår av detaljplanens karta med bestämmelser. Detaljplanens illustration är dock inte bindande. För en formell reglering av dessa frågor upprättas för närvarande en fastighetsplan av stadsingenjörskontoret i Huddinge. Nybildning och ombildning av fastigheter sker på initiativ från markägare.

För de blivande tomterna inom Kräftan 4 erfordras en gemensamhetsanläggning för utfartsväg, serviceledningar samt sopskåp och brevlådor intill gatan. Beträffande de sistnämnda skall utrymme reserveras för Kräftan 7, ifall denna fastighet efter delning ansluts till Kräftan 4:as utfartsväg.

TEKNISKA FRÅGOR

Gator

Gatorna behålls i princip i det skick de har idag.

Vatten- och avloppsledningar, VSD

Dagvattenledningar kommer inte att anläggas.

Värme- och elförsörjning

Elförsörjningen sker genom befintligt elnät tillhörigt Huddinge Elverk AB. Fjärrvärme planeras inte.

Avfallshantering se miljökonsekvensbeskrivningen

EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi

En förtätning inom planområdet medför inga omedelbara kommunala investeringar beträffande gator. Gatukontoret kommer därför för närvarande inte att utreda gatukostnader.

Kommunens kostnader för ledningar finansieras delvis genom uttag av anläggningsavgifter enligt gällande VA-taxa.

Edsbyggen AB, som är ägare till Kräftan 4, bekostar planläggningen av området. Reducerad planavgift vid bygglov till förmån för Edsbyggen AB skall tillämpas.

KARTFÖRSÖRJNING

Primärkarta

Som underlag för projektering finns på stadsingenjörskontoret primärkarta över planområdet i skala 1:400 och 1:1000 samt stomnät som är numeriskt bestämt i kommunens koordinatsystem (i plan 1968 års system, i höjd rikets system).

Nybyggnadskartor

Stadsingenjörskontoret, 141 85 Huddinge, tillhandahåller efter beställning och mot avgift för nybyggnad erforderliga nybyggnadskartor.

Ledningskartor

Relationsritningar över befintligt rörnät finns i skala 1:400 och kan beställas hos Huddinge Vatten AB.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR M FL OCH DERAS KOMPETENSOMRÅDEN

Stadsbyggnadskontoret	Planfrågor, bygglov och avtal
GHS Byggkonsult	Planförfattare
Edsbyggen AB	Kostnadsansvarig för detaljplanen
Fastighetsbildnings-myndigheten/stads-ingenjörskontoret	Fastighetsplan, fastighetsbildning, nybyggnadskartor mm
Gatukontoret	Gator och gatukostnader
Huddinge Vatten AB	VA-ledningar och VA-anläggningsavgifter
Huddinge Elverk AB	Elförsörjning

GHS BYGGKONSULT

Bernt Rausberger
Bernt Rausberger

HUDDINGE STADSBYGGNADSKONTOR

Peter Kühn
Peter Kühn

KV KRÄFTAN I
i kommundelen Sjödalen,
Huddinge kommun, Stockholms län

DETALJPLAN upprättad 1991-10-22 av GHS Byggkonsult
i samarbete med Huddinge stadsbyggnadskontor

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Planområdet ligger i kommundelen Sjödalen, och omfattar en del av Solgårdsområdet. Planen innehåller dels mark för villabebyggelse och dels angränsande gator.

Området har varit avsett för småhusbebyggelse sedan 1920-talet.

Småhustomterna är bebyggda och en ny tomtplats har tidigare bildats genom delning av en befintlig stor tomt (Kräftan 5).

KOMMUNALA BESLUT

Planen överensstämmer med kommunens översiktsplan.

RESTRIKTIONSOMRÅDEN

Ett samlat planeringsunderlag finns som bilaga till Översiktsplan 90. Materialet är ett sammandrag av befintligt grundmaterial, som finns i kommunen. Bl a anges områden där särskild hänsyn måste tas på grund av:

- ekologiskt känsliga områden
- naturmiljöer, växt- och djurliv
- landskapsbild
- rekreation och friluftsliv

Planen Kv Kräftan I berör inget sådant område.

KULTURMILJÖER

Några bebyggelsemiljöer med särskilda kulturhistoriska eller miljömässiga värden finns ej redovisade inom detta planområde i kulturmiljöinventeringen.

HÄLSA, MILJÖ OCH SÄKERHET

GEOLOGI

Inom området förekommer berg i dagen samt lera och trädgårdsjord som överlagrar berg på ringa djup.

BULLER

Den nordvästra plangränsen ligger drygt 100 m från järnvägen, Södra Stambanan. Ingemanson Akustik har 1991-05-02 gjort en tågtrafikbullerutredning för Kräftan 2 och 3 utanför detta planområde. Ur utredningen kan utläsas att det momentana tågtrafikbullret inte överstiger det accepterade värdet 70 dBA utomhus för den närmast belägna fastigheten Kräftan 4.

Gatorna inom området är lokalgator. Trafiken är begränsad och alstras huvudsakligen av de boende själva.

RADON

Hela området ligger inom normalriskområde enligt en av SGAB utförd översiktlig markradonkartering.

VATTEN- OCH AVLOPPSFÖRSÖRJNING, VSD

Vatten- och spillvattenavloppsledningar finns utbyggda i gatorna inom planområdet. Dagvattenledningar saknas.

ENERGI OCH UPPVÄRMNING

För närvarande finns inget utbyggt fjärrvärmenät i området och ett sådant planeras inte heller.

PLANFÖRSLAGET UR MILJÖSYNPUNKT

LANDSKAPSBILD OCH VEGETATION

Inom området kan maximalt placeras ytterligare tre småhus. Två av husen kommer att ligga på mark, som idag är skogsbevuxen naturmark, det tredje huset kommer att ligga på trädgårdsmark.

HÄLSA, MILJÖ OCH SÄKERHET

TRAFIK OCH BULLER.

Trots att bullret från järnvägen inte överstiger stipulerade gränsvärden, bör uteplatser, sovrum och ventilationsanläggningar placeras/utformas så att största möjliga ljudreduktion erhålles.

Biltrafiken intill kvarteret ger inga bullerproblem.

VSD-FÖRSÖRJNING

Den nya bebyggelsen och de nya anläggningarna inom området kommer att anslutas till befintliga VA-ledningar. Dagvattnet skall omhändertas lokalt (LOD), t ex genom att det leds till stenkistor. För Kräftan 4 kan också istället för stenkistor en s k enhetsöverbyggnad i infartsvägen komma i fråga. Källare kan i vissa fall inte anordnas.

ENERGI OCH UPPVÄRMNING

Områdets elförsörjning sker genom anslutning till befintligt elnät. Fjärrvärme planeras inte.

RADON

Nya hus bör normalt utföras med radonskydd. I vissa fall kan en radonmätning krävas i samband med bygglovansökan eller grundläggning.

AVFALLSHANTERING

Sophanteringen planeras så att system med källsortering kan genomföras. Sopskåp anordnas så att lukt- eller andra störningar ej uppstår. Miljökontorets och Renhållningsverkets normer anger 40 m som längsta gångavstånd för såväl boende som renhållningspersonal, vilket egentligen borde tillämpas för Kräftan 4. Eftersom de blivande husen på denna fastighet har sin enda utgång vid Holmgårdsvägen, är det emellertid lämpligt, att sopskåpen placeras intill gatan. Därvid skall plats lämnas för ett fjärde skåp, om Kräftan 7 delas i framtiden och får sin utfart via Kräftan 4:as gemensamhetsanläggning.

GHS BYGGKONSULT

Bernt Rausberger

HUDDINGE STADSBYGGNADSKONTOR

Peter Kühn