HUDDINGE KOMMUN
STADSARKITEKTKONTORET

Litt 20-H-2

Tillhör byggnadsnämndens beslut
1985-12-18, § 388 betygar:
Margareta Carlsson
.....

Tillhör kommunfullmäktiges beslut
1986-05-26 § 106 betygar:
.....

SÖDRA MÖRTVIK II
i Skogås, Huddinge kommun

Förslag till stadsplan
upprättat i april 1982
reviderat i maj 1985

BESKRIVNING

HANDLINGAR

- Förslag till stadsplan i skala 1:1000
- Illustration till stadsplan i skala 1:1000
- Bestämmelser
- Denna beskrivning
- PM 1979-05-27 och 1981-05-22 över samråd

PLANDATA

Lägesbestämning — Planområdet är beläget i östra delen av Huddinge kommun inom kommundelen Skogås. Området begränsas i öster av sjön Drevviken, i söder av stadsplaneområdet Södra Mörtvik I, i väster av exploateringsområdet Östra Skogås och i norr av stadsplaneområdet Mörtviks Gård.

Areal — Planområdet har en landareal av 12,9 ha och en vattenareal av 6,0 ha.

PLANERINGS-
FÖRUTSÄTTNINGAR

Befintliga planer

Regionplan — Regionplan 1978, fastställd 1982-07-08, redovisar planområdet som bostadsområde med lägre grad av markanvändning.

Generalplan — Generalplan för Huddinge kommun 1978, godkänd av kommunfullmäktige 1978-04-24, redovisar området som bostadsområde med lägre markutnyttjande samt hela strandzonen inkl området vid Brunnsbacken som grön- och rekreationsområde.

Områdesplan — Förslag till områdesplan för Östra Skogås, 1975-04-23, vilket enligt kommunfullmäktiges beslut 1975-06-30 skall utgöra områdesplan för exploateringen av Östra Skogås och kommande stadsplanearbete, redovisar planområdet som bostadsområde med enfamiljshus samt hela strandzonen inkl området vid Brunnsbacken som grön- och rekreationsområde.

etaljplaner

Byggnadsplan för Trångsund 1:8, Trångsunds herrgård 2:2 m m, fastställd 1943-12-10 (litt 20-C).

Byggnadsplan för Nytorp 1:1, Trångsund 1:3, Länna 5:1, fastställd 1939-07-15 (litt 20-D).

yggnadsförbud

För bl a detta område har byggnadsförbud enligt 35 § byggnadslagen senast meddelats av länsstyrelsen 1985-03-19 för längst två år.

Kommunala ställningstaganden

Bostadsförsörjningsprogram

Då området avses att bebyggas med huvudsakligen friliggande småhus efter enskilt initiativ ingår tillkommande hus i en för hela kommunen gemensam summa av småhus som redovisas i bostadsförsörjningsprogrammet.

Kommunstyrelsen uppdrog 1974-11-04, § 335, åt byggnadsnämnden att vara huvudman för planläggningen av det s k yttre området i Östra Skogås i vilket Södra Mörtvik ingår.

Befintliga förhållanden. markens användbarhet

Terrängförhållanden

Området domineras av ett höjdparti och två större höjdryggar med nordväst-sydostlig sträckning som når upp till 53 m över havsytan eller ca 30 meter över Drevvikens yta. Strandzonen utgörs till stor del av berg som sluttar brant ned mot vattnet. Flackare strandområden finns emellertid bl a där badplatsen Mörtviksbadet är belägen.

Vegetation

Större delen av området är skogsbevuxet, i de högre partierna företrädesvis med gran och tall, i de lägre partierna och framför allt i de flackare strandpartierna med lövskog med stort inslag av ek.

Geotekniska förhållanden

Enligt "översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun" består området till övervägande del av berg och fast jord. Inom ett begränsat område utmed del av Gärdesvägen och del av Badviksvägen förekommer lös jord.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

Bebyggelse

Inom området finns 38 tomtplatser. Enligt 1984 års fastighetslängd är 6 av dessa bebyggda med åretruntbostäder och 30 med fritidshus. Två tomtplatser är obebyggda.

Vägar och trafik

Tillfarten till området sker från Österleden via Sopranvägen.

Vägarna inom området har en körbanebredd på 3-4 meter och saknar gångbanor. Vägarna har en enkel asfaltbeläggning. vissa vägavsnitt är mycket branta, 17-18 %.

Ledningssystem

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp saknas inom området.

Markägoförhållanden

All park- och vägmark enligt gällande byggnadsplan samt tre tomtplatser ägs av kommunen. Övriga fastigheter är i enskild ägo.

LANFÖRSLAGET

Allmänt

Planområdet ingår i den sydliga delen av det s k yttre området i Östra Skogås och är ett förnyelseområde där gällande äldre byggnadsplaner - för småhusbebyggelse - skall ersättas av stadsplan för samma typ av bebyggelse.

Då området i princip är utbyggt enligt gällande byggnadsplaner, fastigheterna till övervägande del är i privat ägo och terrängen i vissa delar är mycket kuperad kan Bostadens grannskap *), TRÅD **), RIGU ***) och Svensk Byggnorm inte följas i alla avseenden.

Det nu föreliggande förslaget är en revidering av det 1982-05-13--07-15 utställda planförslaget.

Bebyggelseområden

Bostäder

Området innehåller idag 38 tomtplatser vilka är avsedda för bebyggelse med friliggande småhus. Det nu framlagda förslaget redovisar dels 10 kedjehus och 3 friliggande småhus på nuvarande parkmark och dels 64 friliggande småhus på nuvarande byggnadsmark.

Kedjehusen skall förläggas i inre förgårdslinjen. Husens höjd har begränsats till en våning över gatans nivå. Ur bl a handikappsynpunkt bör marken mellan gata och hus fyllas upp till i princip gatans nivå. Genom den stora nivåskillnaden i detta terrängparti får två suterrängvåningar uppföras där så är lämpligt. (Jämför sektion A-A på illustrationskartan.) För att kedjehusen ej skall skymma utsikten över sjön från tomterna i väster föreslås taklutningen begränsad till 30°, vilket också gäller för bebyggelsen på de tre strandtomterna.

Kedjehusen, bebyggelsen utmed Brunnsbacken samt byggnaderna på de tre strandtomterna ligger på mark som i generalplanen och områdesplanen redovisas som grön- och rekreationsområde. Det nu föreslagna avsteget från dessa planer har gjorts sedan kommunstyrelsen i yttrande över det tidigare utställda stadsplaneförslaget anfört att en tomtplats skall redovisas på stg 9641 (nuvarande Mörtvik 9:32) samt att föreslagen parkremsa längs stranden av Drevviken på stg 9296 och 9297 (nuvarande Mörtvik 9:7 resp 9:6) bör utgå.

Flera blivande tomter vid Vitnäsvägen, speciellt på Mörtvik 9:15 och 9:16, ligger högt i förhållande till gatan. Byggnadsnämnden bör här kunna medge att med gatan parallellställda garage byggs på förgårdsmark under förutsättning att avståndet till kvartersgräns är minst 2 meter och till bortre kantstenen minst 10 meter. VSD-ledningar på kvartersmark bör samordnas med garagebyggnaderna på de nämnda stadsägorna (se Vatten och avlopp, sida 6).

De tre strandtomterna är norrifrån räknat bebyggda med ett enbostadshus, en torpstuga använd som fritidsbostad samt ett fritidshus. Kulturförvaltningen har framfört: "Stg 9640 är bebyggd med

*) "Bostadens grannskap" = Råd och anvisningar för planering av bostadsbebyggelse
**) TRÅD = Allmänna råd för planering av stadens trafiknät
***) RIGU = Riktlinjer för gators geometriska utformning

ett torp som enligt uppgift skall vara uppfört under slutet av 1700-talet. Torpet finns inte upptaget i kulturnämndens inventeringar och inga uppgifter om det står heller att finna i de skrifter som finns om Huddinge kommun. Enligt en medlem i hembygdsföreningen torde torpet vara Vitnäsudd, som tillhört Länna by. Det finns första gången angivet på en karta från början av 1800-talet. Kulturförvaltningen anser att torpet bör ges skyddsföreskrifter i planen." Stadsägan har markerats med q, vilket innebär att stugans exteriör bör bevaras eller återställas i sitt ursprungliga skick så långt det rimligen är möjligt samt att ev gårdsbyggnad, t ex ett garage, anpassas till huvudbyggnadens exteriör.

Byggnadsarean för friliggande småhus kommer att begränsas till en femtedel (1/5) av tomtytan, dock får den ej överstiga 200 m2. Minsta tomtareal föreslås till 800 m2 men om byggnadsnämnden finner att särskilda förhållanden föreligger kan den medge bildandet av tomter med mindre areal, dock ej under 700 m2. Sådant förhållande kan t ex vara läge på befintlig byggnad, intrång för gata på befintlig fastighet eller särskilt gynnsamma terrängförhållanden. Husen får byggas med två våningar varvid vinden inte får inredas. På de tre strandtomterna i söder får husen dock endast byggas i en våning.

Skolor

En lågstadieskola, Mörtviksskolan, finns omedelbart väster om planområdet inom Östra Skogås VIII. Av de 77 tomterna ligger 44 inom 500 meters gångavstånd från Mörtviksskolan. Längst bort belägna tomt ligger 750 meter från skolan. Avsteg från det gångavstånd på 500 meter som rekommenderas i "Bostadens grannskap" är motiverat av att området är ett förnyelseområde som inte får tillräckligt befolkningsunderlag för en inom planområdet belägen lågstadieskola.

Mellan- och högstadieskola finns i Västra Skogås med ett längsta gångavstånd av 1,7 km.

Gymnasium finns i centrala Huddinge samt i Farsta i Stockholms kommun.

Förskola och fritidshem

Förskola och fritidshem finns väster om planområdet inom samma kvarter som Mörtviksskolan. Förskolor finns dessutom vid Rondovägen inom Östra Skogås IX samt vid Tenorvägen inom Östra skogås XI. Områdets tomter kommer att ligga på mellan 320 och 750 meters gångavstånd från förskola. "Bostadens grannskap" rekommenderar högst 300 meter. Då området är ett förnyelseområde hänförligt till avskild liten bebyggelsegrupp saknas förutsättningar för att dit förlägga en förskola.

Handel och övriga tjänster

En dagligvarubutik har byggts sydväst om planområdet intill förskolan vid Rondovägen i Östra Skogås IX.

Post, apotek, bibliotek, pastorsexpedition, socialkontor samt ett stort utbud av olika butiker finns i Skogås centrum cirka en km från planområdet.

Skyddsrum

Planområdet ingår i skyddsrumsområde 28 (Skogås) enligt den 1978-07-24 fastställda skyddsrumsplanen för Huddinge kommun.

Inom och intill planområdet saknas lämpliga projekt för täckning av dess skyddsrumsbehov. Området kommer därför att uppvisa en kvarstående brist på skyddsrumsplatser. Huruvida bristen kan täckas genom uppförande av § 40-skyddsrum, d v s skyddsrum utan samband med annan nybyggnad får klarläggas i särskild skyddsrumsutredning.

Friytor

Lekplatser

Småbarnslek förutsättes ske på den enskilda tomten. Gemensamma friytor för lek redovisas inom 150 meter från föreslagna tomter med undantag för 15 tomter som har mellan 160 och 300 meter till sådana ytor.

En s k skolgårdslek och en skolidrottsplats finns i anslutning till Mörtviksskolan. Avståndet dit är från längst bort belägna tomt ca 750 meter. Med hänsyn till att det här är frågan om ett förnyelseområde av begränsad omfattning bör avsteg från det gångavstånd på 300 meter som rekommenderas i "Bostadens grannskap" accepteras.

Grön- och rekreationsområden

Större delen av området vid stranden är parkområde enligt gällande byggnadsplan och avses bibehållas, dock med undantag för ett byggnadskvarter för 10 kedjehus. Området vid Brunnsbacken föreslås förbli ett småhusområde.

Friluftsbad

Inom planområdet ligger ett friluftsbad, Mörtviksbadet, som avses bibehållas. På grund av badplatsens begränsade storlek kan det betraktas som lokalt bad för befolkningen i Skogås. Med anledning härav har parkeringsplatser inte föreslagits intill badet, som enbart kan nås via parkvägar, på vilka endast servicefordon och handikappfordon bör få framföras.

Gångavstånd till badet är från busshållplats 500 meter.

Småbåtshamn

En småbåtshamn för mindre båtar - jollar och roddbåtar - föreslås söder om Mörtviksbadet. En begränsad vinteruppläggning av dessa båtar bör kunna ske i anslutning till området.

Strandskydd

Strandskyddsintresset har tillgodosetts genom att park och badområde har utlagts i planskissen. Då kommunen äger strandområdet föreligger skäl för att strandområdet ej skall omfattas av strandskydd.

Vägar och trafik

Gatunät

Tillfarten till området sker via matarleden Österleden och lokalgatan Sopranvägen. Fyra blivande tomter (Mörtvik 9:8 och 9:13) har på grund av svåra terrängförhållanden m m fått utfarter mot Sopranvägen, även om detta medför korsningar med ett huvudgångstråk. En av dessa utfarter (Mörtvik 9:13) har lagts så att inga befintliga björkar intill gångvägen behöver tas bort (jfr illustrationskartan).

Övriga gator fungerar som lokalgator. Deras lägen och längd har bestämts av trafiksystem samt av terräng- och fastighetsförhållanden. Således föreslås Badviksvägen avstängd för fordonstrafik söder om Mörtvik 9:21 för att förhindra rundkörning inom området. Badviksvägen har i sin norra del givits en något ändrad sträckning fram till blivande Sopranvägen (nuvarande Gärdesvägen). Skälet härför är att Gökliden på grund av sin branthet i den norra delen, 20 %, behöver förlängas så att den här får en acceptablare lutning, 15 %. På grund av Göklidens branta lutning även i den södra delen föreslås den som återvändsgata med vändplan i denna del. En ny återvändsgata med anslutning till Badviksvägen föreslås på den östra höjdryggen för att kunna utnyttja nuvarande byggnadsmark på ett effektivare sätt och skapa fler tomter. Den nya gatan blir 90 meter lång.

Norr om Gökliden föreslås en tredje delvis ny 240 meter lång återvändsgata, som övergår och slutar i Brunnsbacken.

Vitnäsvägen avstängs för rundkörning och förses med en vändplats vid Mörtvik 9:16. Tillfarten till Mörtvik 9:30, 9:31 och 9:32 byggs ut till en liten återvändsgata.

Utfartsförbud föreslås dels längs Sopranvägen, med nämnt undantag, för att begränsa antalet tomtutfarter, dels i mera trafikerade gatuhörn och dels där en gata lutar 10 % eller mera.

Gång- och cykeltrafik

Inom planområdet finns ett huvudstråk för gång- och cykeltrafik i nuvarande Vitnäsvägen, som går i nordväst-sydostlig riktning och förbinder den centrala delen av Östra Skogås med Mörtviksbadet och Badudden. Delar av nuvarande vägar föreslås ändrade till gång- och cykelvägar. Detta gäller för del av Badviksvägen intill Vitnäsvägen, för ca halva Vitnäsvägen samt för södra delen av Gökliden som, då den utgör en viktig förbindelse till busshållplats, föreslås utförd som serpentinväg, så att den kan utnyttjas av handikappade. Flera återvändsgator fortsätter som gångvägar, vilket bl a medför väsentligt kortare väg till busshållplats och Mörtviksanläggningen (skola, förskola, skolgårdslek). Några av dessa gångvägar ligger i så brant terräng att de bör förses med trappor.

Mopedtrafik

Mopeder förutsättes få köra endast på för biltrafik tillåtna gator och vägar.

Kollektivtrafik

En busslinje med hållplats på Österleden passerar pendeltågstationen i Skogås. Längsta gångavstånd från tomt till busshållplats är 650 meter.

Immissioner

Området störs inte av buller från väg- eller järnvägstrafik. Ej heller finns någon luftförorenande verksamhet i områdets närhet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten-, dag- och spillvattenledningar avses förläggas i alla redovisade gator inklusive Österleden. Spillvattnet från 7 blivande hus måste sannolikt avledas med privata spillvattenpumpar till närmaste kommunala ledning. Fyra av de nämnda husen kan emellertid avvattnas med självfallsledningar, om servitut inrättas på angränsande fastigheter (se illustrationskartan).

Vid Vitnäsvägen, intill Mörtvik 9:31, skall en pumpstation för spillvatten anordnas. Denna station kommer att förses med en liten servicebyggnad. Stationens placering förutsätter att kedjehusen erhåller en enda gemensam spillvattenavloppsledning under husen.

För Mörtviksbadet kan avloppsfrågan lösas antingen med pumpstation och (sommar)tryckledning eller sluten tank.

Dagvattnet leds via diken på parkmark till Drevviken.

Elektricitet

Transformatorstationer för områdets elförsörjning kommer att ligga utanför området.

Värme — Planområdet kommer ej att anslutas till fjärrvärmenätet.

Avfall — Hushållsavfallet kommer att hämtas på konventionellt sätt med sopbilar.

PLANGENOMFÖRANDE

Friliggande småhus

Huvudmannaskap — Så gott som all för bebyggelse föreslagen mark är i privat ägo. Området avses bebyggas genom markägarnas initiativ. Kommunen skall svara för utbyggnad av gator och ledningar.

Tidplan — Stadsplaneförslaget beräknas kunna fastställas i mitten av 1986.

Kedjehus

Huvudmannaskap — Marken ägs av Huddinge kommun.

Exploateringsavtal — Mellan blivande exploatör för kedjehusområdet och Huddinge kommun kommer ett exploateringsavtal att slutas.

Tidplan — Samma tidplan som för friliggande småhus gäller.

Upplåtelseform — Husen avses försäljas med äganderätt alternativt upplåtas med bostads- eller hyresrätt.

Vid försäljning av husen med äganderätt förutsättes inrättande av en gemensamhetsanläggnig med stöd av anläggningslagen (SFS 1973: 1149) för att lösa vissa gemensamma behov för kedjehusfastigheterna, och då gäller följande:
Kvartersmark utanför de enskilda tomterna samt gemensamma anordningar inom kvarteret skall ingå i gemensamhetsanläggning och de deltagande fastigheterna utgör i detta sammanhang en särskild samfällighet.

De anläggningar som förutsätts ingå i gemensamhetsanläggning är bl a gångväg, centralantenn och de under husen erforderliga genomgående vatten- och avloppsledningarna.

Skötsel och drift av de gemensamma anläggningarna skall handhas av en samfällighetsförening, som är den organiserade sammanslutning som bildas enligt lag om förvaltning av samfälligheter (SFS 1973: 1150).

Medlemskapet i samfällighetsföreningen är knutet till respektive bostadsfastighet och den som förvärvar en fastighet, vilken har del i av föreningen förvaltad samfällighet, blir således automatiskt medlem i föreningen i och med förvärvet.

SAMRÅD — Samråd har skett med berörda förvaltningar inom kommunen, länsstyrelsens planeenhet, med Svenska Bostäders arkitektsektion (i egenskap av projektör för Östra Skogås) samt ett flertal gånger på olika stadier med fastighetsägarna.

Ett tidigare förslag i två alternativ för detta område har varit utställt 1979-08-02--10-08. Efter utställningen har ett förnyat samråd förevarit för det föreslagna radhuskvarteret samt angränsande kvarter.

Under samråden inkomna synpunkter har redovisats i PM 1979-05-27 och 1981-05-22.

STADSARKITEKTKONTORET
Planavdelningen

Erik Sjöberg
planarkitekt

Peter Kühn
arkitekt

Plankarta, bestämmelser och beskrivning reviderade i maj 1985.

Således har i enlighet med kommunstyrelsens beslut 1982-08-16

- en tomt redovisats på fastigheten Mörtvik 9:32 (fd stg 9641)
- tidigare redovisad parkmark utmed stranden på fastigheterna Mörtvik 9:7 och 9:6 (fd stg 9296 och 9297) utgått och nu redovisats som kvartersmark
- gatorna redovisats med mindre bredd och enkel gångbana.

Vidare har beskrivningen korrigerats med hänsyn till aktuella data och bestämmelserna vad avser 9 § om gatuslänter, i enlighet med av länsstyrelsens planenhet framfört önskemål samt beträffande placering av garage.

Erik Sjöberg

Redaktionell ändring november 1985

Beskrivningen

Sid 7. Under rubriken "Upplåtelseform" 2:a stycket har felaktigt skrivits "radhusfastigheterna", detta har ändrats till "kedjehusfastigheterna".

Illustrationskartan

Gatusektioner och -beteckningar har ändrats i enlighet med Tekniska nämndens beslut.

Erik Sjöberg