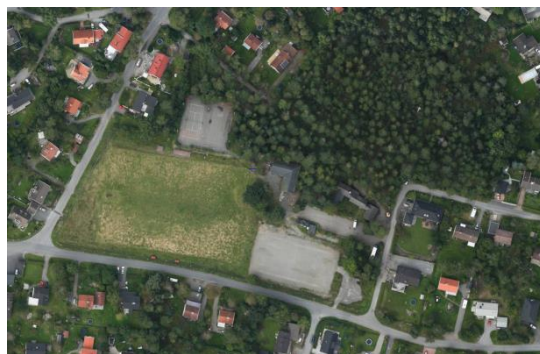


PLANBESKRIVNING - ANTAGANDEHANDLING



Detaljplan för

Gulspårven 4 m.fl.

inom kommundelen Segeltorp, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, mars 2014

Innehållsförteckning

Innehållsförteckning.....	3
Sammanfattning	5
.....	5
Planens syfte och huvuddrag	5
Behov av miljöbedömning.....	5
Genomförande	5
 PLANBESKRIVNING	 6
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata.....	6
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	6
Tidigare ställningstaganden.....	7
Regionplan.....	7
Översiktsplan.....	7
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	7
Planuppdrag och program för detaljplanen.....	7
Kommunala beslut i övrigt	7
Planens förenlighet med miljöbalken.....	7
Behovsbedömning	8
Planen	8
Platsen	8
Påverkan	8
Sammanfattning och motiverat ställningstagande	8
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	9
Natur	9
Naturvärden	10
Rekreation och friluftsliv	10
Geotekniska förhållanden och markradon	11
Hydrologiska förhållanden	11
Miljö kvalitetsnormer för vatten	12
Bebyggelse	12
Befintlig bebyggelse	12
Föreslagen bebyggelse.....	12
Landskapsbild/stadsbild.....	17
Arbetsplatser, övrig bebyggelse.....	17
Offentlig service	17
Kommersiell service	17
Ljusförhållanden och lokalklimat	18
Tillgänglighet	20
Kulturarhistoriska miljöer.....	20
Fornlämningar	20
Friytor	21
Lek och rekreation	21
Gator och trafik.....	21
Gångtrafik.....	21
Cykeltrafik.....	21
Kollektivtrafik	21
Biltrafik.....	21
Beskrivning av utformning enligt planförslaget	22
Parkering.....	23

Utfarter	23
Varumottagning	23
Transporteffekter	23
Störningar och risker	24
Förorenad mark	24
Luft, lukt	24
Buller	24
Störningar under byggtiden	25
Riskhänsyn	26
Teknisk försörjning.....	26
Vattenförsörjning, spillvatten	26
Dagvatten.....	26
Energiförsörjning	30
Elförsörjning	30
Avfallshantering	30
Räddningstjänst	30

GENOMFÖRANDE 31

Organisatoriska frågor.....	31
Planförfarande	31
Tidplan.....	31
Genomförandetid	31
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	32
Avtal	32

Fastighetsrättsliga frågor.....	32
Markägoförhållanden.....	32
Fastighetsbildning.....	33
Gemensamhetsanläggningar	33
Servitut och ledningsrätt	33

Ekonomiska frågor	34
Kommunalekonomiska konsekvenser	34
Drift- och gatuunderhåll	34
Kostnader för fastighetsägarna	34
Vatten och avlopp	34
Gatukostnader.....	34
Bygglovavgift	34
Planavgift.....	35
Fastighetsbildning.....	35
El och tele m.m.	35

Tekniska frågor	35
Tekniska utredningar	35

Administrativa frågor	35
------------------------------------	-----------

Sammanfattning



Planområdet har markerat med röd gräns på bilderna

Planens syfte och huvuddrag

Planens syfte är att pröva möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse samt förskola/skola inom fastigheten Gulsparven 4 m.fl.

Planområdet är beläget i Segeltorp och innefattar fastigheterna; Gulsparven 2, Gulsparven 3, Gulsparven 4 samt del av Kråkvik 2:5. Områdets cirka 3 hektar omfattar Gulsparven 2 och Gulsparven 3 i enskild ägo, Gulsparven 4 ägs av Huga Fastigheter AB och del av Kråkvik 2:5 ägs av Huddinge kommun.

Bebyggelsen föreslås uppföras av tre olika hustyper: kedjehus, radhus och flerbostadshus för att skapa dynamik inom området. Den blandade bebyggelsen med såväl flerbostadshus som gruppbyggda småhus är tänkt att innehålla cirka 80 bostäder. Därutöver ingår fastigheterna Gulsparven 2 och 3 samt en förskola/skola med fyra avdelningar på en del av fastigheten Kråkvik 2:5. Förskolans/skolans byggnadsarea bedöms till cirka 600 kvm, och är tänkt att uppföras i två våningar.

Bebyggelsen på fastigheten Gulsparven 4 föreslås kunna uppföras i högst två våningar samt tre våningar mot Skatvägen plus suterräng och beräknas omfatta cirka 11 000 kvm BTA. Bebyggelsen kommer väl att smälta in i befintlig villabebyggelse samt i områdets natur och terräng. Det är viktigt med gestaltning och volym på de nyttillkomna byggnationerna och att en del av det uppvuxna träd- och buskbeståndet kan bevaras för att behålla en lummig och grön karaktär på området.

Behov av miljöbedömning

Genomförande av planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och att en miljökonsekvensbeskrivning därför inte behöver upprättas.

Genomförande

Kommunen får intäkter från försäljning av mark för förskola/skola för en del av fastigheten Kråkvik 2:5, försäljning av marken ska regleras i avtal.

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att pröva möjligheten att uppföra bostadsbebyggelse samt förskola/skola inom fastigheten Gulsparven 4 m.fl.

I idéförslaget avses att nyproduceras såväl radhus, kedjehus och lägenheter i flerbostadshus innehållande cirka 80 bostäder på nuvarande Västerängs idrottsplats samt på intilliggande mark. Bebyggelsen föreslås kunna uppföras i högst två våningar samt tre våningar mot Skatvägen plus suterräng och beräknas omfatta cirka 11 000 m² BTA.

Det är viktigt med gestaltning och volym på de nytillkomna byggnationerna och att en del av det uppvuxna träd- och buskbeståndet kan bevaras för att behålla en lummig och grön karaktär på området. Bebyggelsen ska vara energieffektiv.

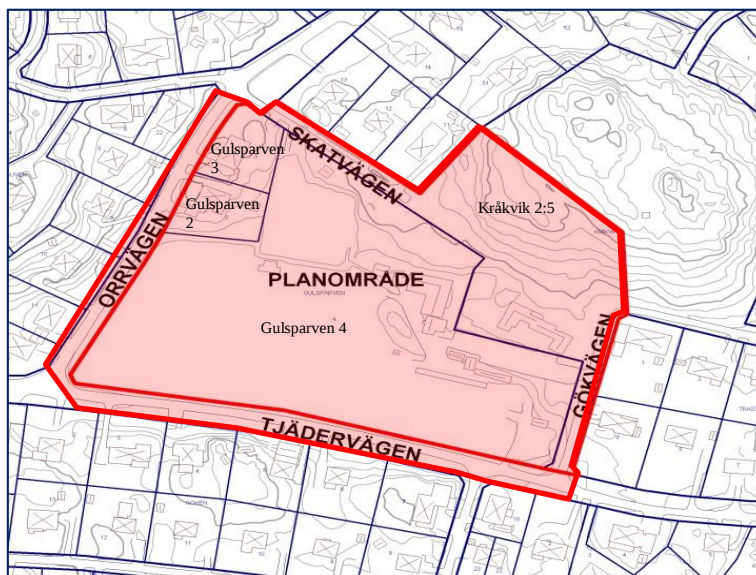
En förskola/skola med fyra avdelningar är tänkt att placeras på en del av fastigheten Kråkvik 2:5. Förskolans/skolans byggnadsarea bedöms till cirka 600 kvm, och är tänkt att uppföras i två våningar.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger vid Tjädervägen, på nuvarande Västerängs idrottsplats, i Segeltorp.

Planområdet omfattar cirka 3 ha och innefattar fastigheterna: Gulsparven 2, Gulsparven 3, Gulsparven 4 samt del av Kråkvik 2:5. Gulsparven 2 och Gulsparven 3 är i enskild ägo,



Planområdets geografiska omfattning

Gulsparven 4 ägs av Huga Fastigheter AB medan del av Kråkvik 2:5 ägs av Huddinge kommun. Planområdet gränsar i söder mot villabebyggelse vid Tjädervägen, i norr mot villabebyggelse vid Skatvägen och naturområde, i öster mot villabebyggelse vid Gökvägen och i väster mot villabebyggelse vid Orrvägen.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Gällande regionplan, *RUFS 2010*, antogs i maj 2010 av landstingsfullmäktige. Regionplanen anger programområdet som ”övrig regional stadsbygd”. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med regionplanen.

Översiktsplan

I *Översiktsplan 2000* antagen i december 2001 redovisas den största delen av området som utredningsområde. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är planlagt med följande detaljplaner:

1-B Detaljplan för Stuvsta municipalsamhälle, fastställd 1938-11-11, med officiell aktbeteckning 0126K-21. I detaljplanen är större delen av marken inom planområdet utlagt som I och A-område (idrott och allmänt ändamål) och kullen som parkmark.

1-A-4 Bestämmelseändring, fastställd 1948-05-26, med officiell aktbeteckning 0126K-40. I detaljplanen är större delen av marken inom planområdet utlagt som Y och C-område (idrott och samlingslokal).

1-B-92 Detaljplan för Kråkvik 2:5, fastställd 1992-05-25, med officiell aktbeteckning 0126K-12032. I detaljplanen är del av marken på fastigheten Gulsparven 4 planlagt som kvartersmark för idrott och samlingslokal.

Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Kommunstyrelsen beslöt 2012-06-18 att godkänna detaljplaneprogram för Gulsparven 4 m.fl. i Huddinge kommun. Samhällsbyggnadsnämnden gavs i uppdrag att ta fram detaljplan för Gulsparven 4 m.fl., enligt kommunstyrelsens förvaltnings tjänsteutlåtande.

Kommunala beslut i övrigt

Huge Fastigheter AB har i avtal med kommunen anordnat ny idrottsplats i Kolartorp för att kunna använda planområdet för bostadsbebyggelse.

Planens förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. miljöbalken (1998:808), MB.

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § MB. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål. Med hänvisning till nedanstående och miljöbeskrivningen under rubriken ”Förutsättningar, förändringar och konsekvenser” bedöms ett genomförande av planen inte medföra betydande

påverkan. Upprättande av detaljplan behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning/MKB enligt MB och PBL.

Behovsbedömning

Enligt 5 kap.18 § Plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB) ska kommunen göra en behovsbedömning och ta ställning till om ett genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller ej.

Planen

Huddinge kommuns lokala agenda 21 (reviderad av kommunfullmäktige den 9 maj 2005) har som vision att Huddinge ska vara ett långsiktigt, hållbart, kretsloppsanpassat och trivsamt samhälle.

Det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö” innebär att den fysiska planeringen ska möjliggöra ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur så att bilanvändningen kan minska och förutsättningarna för miljöanpassade och resurssnåla transporter förbättras. Genom att komplettera och förtäta inom befintlig bebyggelse samt att möjliggöra en bättre förutsättning för kollektivtrafik följs detta.

Platsen

I dag finns en fotbollsplan med omklädningsrum och en stuga samt två villor. Planen förväntas inte medföra betydande miljöpåverkan eftersom förändringen med tillkommande bebyggelse inte försämrar förutsättningarna för hushållningen av mark och vatten.

Påverkan

Planområdet är en före detta idrottsplats beläget i ett utpräglat villaområde. Med en utbyggnad enligt planförslaget kommer landskapsbilden att förändras till en tätare bebyggelse framförallt med avseende på föreslagna flerbostadshus.

Planen bedöms inte medföra några risker för människors hälsa eller miljön. De största miljöeffekterna kommer att vara störningar från den ökade trafikmängden in i området.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagens 5 kap 18 § och Miljöbalken 6 kap 11§ med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behövas. Med hänvisning till nedanstående och beskrivningen av miljöfrågor under rubriken ”Förutsättningar, förändringar och konsekvenser”, bedöms detta förslag till planläggning av Gulsparven 4 m.fl. inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Upprättandet av planen behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning/MKB enligt MB och PBL.

Gulspårven 4 m.fl. är ett område som är obebyggt men som tidigare använts som idrottsplats kommer att bebyggas med blandad bebyggelse. Lokaliseringen enligt planförslaget är lämplig då den bedöms följa kommunens översiktsplan där det är utpekade som utredningsområde. Enligt översiktsplanen ska byggandet främst koncentreras till områden där infrastrukturen är utbyggd. Förslaget innebär en förtätning och utveckling i anslutning till kringliggande bebyggelseområden. Planens betydelse för en hållbar utveckling är främst kopplad till ett effektivt nyttjande av tätortens markresurser.

Tillgängliga grönområden kommer inte att minska. Så långt det är möjligt kommer hänsyn tas till befintlig vegetation.

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken (MB) 3 och 4 kap. Planförslaget innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av den påverkan planförslaget kan ha på omgivningen samt den påverkan omgivningen kan ha på planförslaget bedöms som hanterbara. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken bedöms inte överskridas med föreslaget ändamål. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon och partiklar (PM 2.5 och 10) i utomhusluft samt vatten.

Exploateringen av området får vissa konsekvenser för miljön men förändringarna bedöms inte innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser enligt PBL 5 kap. 18 §.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur



Planområdet söderifrån

Planområdet är plant i söder och kuperat i väster och i nordost, som är belägen mellan cirka + 36 m och + 47 m över nollplanet. Största delen av planområdet består idag av en naturgräsplan för fotboll. På fastigheten Kråkvik 2:5 finns cirka 10 meters nivåskillnad, som gör att området är situerat mellan cirka +36 m och +51 m över nollplanet del. Den kuperade

delen av området utgör omkring 0,4 ha och kan fungera som lekyta. Skogspartiet med främst tallar och inslag av lövträd skapar skönhets- och rekreationsvärden.



Gles och grov tallskog med tätt lövuppslag mellan tallarna.

I *Huddinges gröonstruktur* (1997), ett underlag för översiktsplanen, beskrivs detta skogsparti:

”En kulle med gles och grov tallskog med tätt lövuppslag mellan tallarna. Ett fåtal ekar och hasselbuketter ligger insprängda här och där på kullen. Flera stigar korsar området Lättillgängligt. Lek, scouting.”

Det är viktigt att en del av det uppvuxna träd- och buskbeståndet kan bevaras för att behålla en lummig och grön karaktär på området. En trädinventering har utförts för att se till att uppvuxna träd på platsen i möjlig utsträckning ska bevaras.

Naturvärden

Inga särskilda naturvärden är påträffade inom planområdet. Planområdet är inte heller utpekad av Skogsstyrelsen (Skogens pärlor) och Länsstyrelsens GIS-databas eller i översiktsplanen. Konsekvenserna för biologisk mångfald bedöms bli relativt små. Planområdet förtätas från visserligen ianspråktagen men tidigare oexploaterad mark. Vegetationen påverkas av bland annat bebyggelsens täthet, lokalisering och utformning. För att minska denna förändring bör bebyggelsen natur anpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan.

Rekreation och friluftsliv

Området är lättillgängligt och genomkorsas av ett flertal stigar. Tillgängligheten idag är också begränsad i och med att den befintliga idrottsplatsen är inhägnad, det nya förslaget medger en annan genomsläpplighet för gångtrafik. Skogen erbjuder möjligheter till lek och

rekreation för barn och vuxna. En eventuell förskola/skola bör behålla så mycket natur som möjligt för lek och undervisning.



Planområdet genomkorsas av ett antal stigar.

Då idrottsplatsen är inhägnad och låst bedöms rekreativvärdena i planområdet kunna gynnas genom att det nya förslaget medger en annan genomsläpplighet för gångtrafik. I anslutning till planområdet finns även fortsättningsvis markytor med naturmark för närlek och rekreation.

Cirka 300 meter från planområdet ligger Gömmarens naturreservat som är ett större skogsområde av regional betydelse för det rörliga friluftslivet samt fungerar som undervisningsområde och utflyktsmål för skolor och barnomsorg.

Geotekniska förhållanden och markradon

Enligt *Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun* (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består kvartersmarken av Lös jord (lerjord utan genomgående torrskorpa), fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän) samt berg (berg idagen eller berg på ringa djup).

Markradon

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

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom Mälarens avrinningsområde, men avrinner i första hand till Långsjön och därifrån vidare till Mälaren. Långsjön är en övergödd sjö som har höga halter av fosfor och kväve. Det är viktigt att bidraget av näringsämnen inte ökar till sjön. Idag går en dagvattenledning längs Tjädervägen som når Långsjön via Sjöstigen, intill Långsjöbo. Denna

dagvattenledning har tidigare varit ett öppet vattendrag och kommer från Långängen i Gömmarens naturreservat. Någon rening av dagvatten vid Långsjön sker inte idag.

Miljökvalitetsnormer för vatten

Med avseende på dagvatten är det vid planering av bebyggelse viktigt att bedöma recipienten d.v.s. det vatten där dagvattnet släpps ut och slutligen kommer till. Dagvatten från planområdet rinner så småningom ut i Vårbyfjärden, som är en del av Mälaren, via Långsjön. Mälaren är en stor recipient med varierad känslighet.

Östra Mälarens vattenskyddsområde

Planområdet ligger inom den sekundära skyddszonen för Östra Mälarens vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter för att skydda Mälaren som dricksvattentäkt. Mälaren omfattas även av miljökvalitets-normer. Miljökvalitetsnormerna ska beaktas vid prövning, tillsyn och planläggning och innebär att Mälarens vattenstatus inte får försämrats och att den ekologiska och kemiska vattenstatusen ska vara god år 2015. Den östligaste delen av Mälaren uppnår i dagsläget god ekologisk status, men ej god kemisk status enligt miljökvalitetsnormerna. Av ovan nämnda skäl är det viktigt att inte öka avrinningen och mängden föroreningar från området.

Långsjön

Långsjön är en grund avlång sjö som ligger på gränsen mellan Huddinge och Stockholms kommun. Sjön har sitt utlopp i den norra delen. Tillrinningsområdet till Långsjön är ganska litet och består till drygt 60 % av bebyggelse, främst enfamiljshus. Långsjön är en mycket näringsrik sjö efter lång påverkan från omgivningen med höga halter fosfor och mycket höga halter kväve.

Risk för skred/höga vattenstånd

Planområdet ligger inte inom risk för översvämning kring Mälaren.

Bebyggelse

Befintlig bebyggelse

Inom planområdet finns två villor men även omklädningsrum till fotbollsplanen samt en stuga som ägs av Segeltorps scoutkår. Scoutkåren arrenderar marken där stugan står. Scoutkåren har cirka 100 medlemmar och arbetar med barn i åldrarna 8-18 år. Scoutkåren bedriver företrädelsevis sin verksamhet på vardagskvällar.

Husen i kringliggande villaområde är varierade i form och stil och byggda från 40-talet och framåt. De består till största delen av villor i två våningar på relativt stora tomter men även radhus med mindre tomter finns. Vid korsningen Orrvägen/Häradsvägen finns även flerbostadshus.

Föreslagen bebyggelse

Bebyggelsen avses uppföras av tre olika hustyper: kedjehus, radhus och flerbostadshus för att skapa dynamik inom området. Den blandade

bebyggelsen med såväl flerbostadshus som gruppbyggda småhus är tänkt att innehålla cirka 80 bostäder.

Bebyggelsen på fastigheten Gulsparven 4 föreslås kunna bebyggas på den befintliga vägstrukturen i Segeltorp. Ett finmaskigt nät av vägar som anpassar sig efter terrängen, där varje hus har sin entré mot gatan. Genom kvarteret anläggs nya vägar som följer det befintliga mönstret. De nya vägarna ska upplevas småskaliga. Vägarna utformas med smala asfaltytor som kantas av grus.

Områdets gröna karaktär tas tillvara och utvecklas. Vegetation på tomtmark ska sparas där så är möjligt. Bevarad vegetation ger området en ombonad karaktär betydligt snabbare än om nyplantering sker. En inventering har gjorts för att kartera befintlig värdefull vegetation t.ex. ekar, tallar och aspar som finns i planområdet. Kompletterande vegetation på tomtmark anläggs där så är lämpligt.

Speciell omsorg ägnas förgårdsmark och annan mark som är synlig från Tjädervägen respektive Orrvägen. Förgårdsmark ska planteras med gräs och/eller buskar.

Markplanering på tomtmark ska ske med omsorg. Markplanering kan med fördel samordnas mellan intilliggande fastigheter.

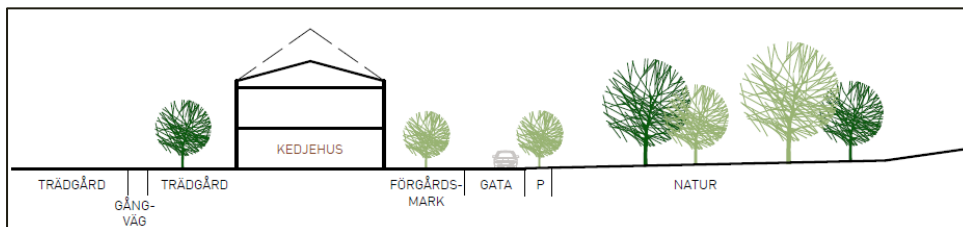


Idéförslag för fastigheten Gulsparven 4, ritat av Brunnberg & Forshed Arkitekter AB.

Mot söder, på den tidigare bollplanen grupperas småhus i två nya kvarter. Ett av kvarteren formar sig runt ett samlande rum, en triangulär plats, som kan användas till bollspel, lek eller midsommarfest. Varje tomt avgränsas mot gatan och grannen med klippta häckar.

Småhusen består av kedjehus och radhus och uppförs i två våningar för att smälta in i befintlig villabebyggelse. Husens högsta byggnadshöjd är 6,5 m. Kedjehusen har sin parkering på egna tomten, och radhusen har samfälliga parkeringsplatser med möjlighet till carport. Infarten är från Tjädervägen.

Husen får träfasader och takmaterialet är takpannor.



Idésektion för kedjehus i fastigheten Gulsparven 4, ritat av Brunnberg & Forshed Arkitekter AB.

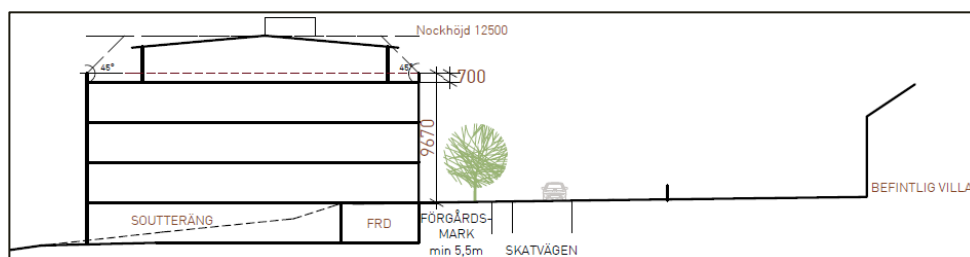
Mot norr placeras tre punkthus som får stöd av den kuperade terrängen och den befintliga vegetationen. Här ligger husen i park, där endast bottenvåningens uteplatser får tydlig inramning. Husen är saxat placerade i nord-sydlig riktning. Detta ger bostäderna bra solvärden, samt det skapar även ett avstånd till villorna i norr, där befintliga trädbestånd kan bevaras. Terrängen sluttar cirka en våning mot söder. Här möter suterrängsvåningen ängen, med sina bevarade ekar. Husens placering och utformning ska ske med hänsyn till befintlig terrängen och vegetationen.

Inom mindre delar av Gulsparven 4 samt del av Kråkvik 2:5 anges att marklov krävs för borttagande av träd med en stamdiameter > 0,2 m på en höjd 1,3 m över marken för att naturen ska sparas där så är möjligt.



Idéperspektiv för flerbostadshus i fastigheten Gulsparven 4, som smälter in i naturen, ritat av Brunnberg & Forshed Arkitekter AB.

Husen föreslås kunna uppföras i högst tre våningar mot Skatvägen plus suterräng för att få en bättre anpassning till terrängen och natur samt omgivande bebyggelse, där husens högsta taknockshöjd har begränsat till 12,5 m.



Idésektion för flerbostadshus i fastigheten Gulsparven 4, ritat av Brunnberg & Forshed Arkitekter AB.

Några parkeringsplatser placeras i närheten av husens entréer för att ge god standard åt husens äldre. Övriga parkeringsplatser placeras längs den nyanlagda gatan.

Husens fasader är av puts med inslag av trä.



Idéperspekti/fasader för flerbostadshus i fastigheten Gulsparven 4, ritat av Brunnberg & Forshed Arkitekter AB.

En förskola/skola avses uppföras på del av fastigheten Kråkvik 2:5. Byggnadsarea (BYA) med förråd är cirka 600 kvm, med förutsättning att rymma 4 avdelningar på en bruttoarea (BTA) cirka 1100 kvm och är tänkt att uppföras i två våningar.

Skolbyggnaden placeras i nordöstra delen av tomten med närhet till både lokalgatan och gångstigen mot skogskullen. Huvudentrén är tänkt att placeras längs den norra fasaden och i anslutning till den placeras barnvagnsförråd samt cykeltak för cirka 15 cyklar. Ett sophus placeras längs husets östra kortsida och längs Gökvägen anordnas en inlastningsficka för sophämtning och leveranser. Gökvägen breddas i svängen samt längs inlastningsfickan för att säkerställa god framkomlighet. Parkeringar för anställda och föräldrar anordnas på tomtens södra del, söder om den planerade utfartsvägen. Inom parkeringsplatsen förläggs en handikapplats så att den kommer inom 25 från närmaste tillgängliga entré. Infart till parkeringen sker från utfartsvägen.



Idéförslag för förskolan/skolan, ritat av Cerdervall Arkitekter och Brunnberg & Forshed Arkitekter AB.

Fastigheterna Gulsparven 2 och 3 ingår i planområdet då deras geografiska läge medför att de till viss del blir påverkade i högre grad än andra fastigheter i området. Intresse för att förtäta fastigheterna Gulsparven 3 och 2 har länge visat, vilket medför ytterligare en anledning varför fastigheterna nu tas med i planområdet.

Inom den delen av planområdet fortsätter planen föreslås bostadsanvändning för friliggande villabebyggelse. Högst en femtedel (1/5) av fastighetsarean får bebyggas på stamfastighet, dock högst 200 kvm byggnadsarea. Högst en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras. Huvudbyggnad får inte ges större byggnadsarea än 160 kvm och ingen komplementbyggnad större byggnadsarea än 40 kvm. Huvudbyggnad

får innehålla högst två lägenheter, varav en får vara högst 65 kvm bruttoarea. Huvudbyggnad får ej placeras närmare fastighetsgräns än 4 m.

Planen anges också hur många tomter som får bildas i fastigheten och hur mycket byggrätt kan fås på avstyckad del. Denna får högst 75 kvm byggnadsarea, högst 150 kvm bruttoarea för ny huvudbyggnad och högst 40 kvm för ny komplementbyggnad. Ny huvudbyggnad placeras med del av fasad i egenskapsgräns på tomten och får inte placeras närmare stamfastighetsgräns än 4 m. Komplementbyggnad får placeras minst 1 m från fastighetsgräns.

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet består idag av en öppen i stort sett obebyggd yta samt ett skogsparti i nordost beläget i ett utpräglat villaområde. Med en utbyggnad enligt planförslaget kommer landskapsbilden att förändras till en tätare bebyggelse framförallt med avseende på föreslagna flerbostadshus.

Arbetsplatser, övrig bebyggelse

Inga arbetsplatser finns inom planområdet idag. Ett antal mindre företag finns längs med Häradsvägen, cirka 300 meter från planområdet. Cirka 5 km från planområdet ligger Kungens Kurva där ungefär 4 300 personer arbetar idag.

Offentlig service

Cirka 300 meter från planområdet på andra sidan Häradsvägen finns familjedaghemmet Tornsvalan. Kommunala förskolor finns i kvarteret Lövsångaren, förskolan Lövsångaren och Trädgårdssångaren, cirka 600 meter från planområdet. Ett underskott på förskoleplatser i Segeltorp bedöms uppkomma under andra hälften av 2010-talet, varför det nu är aktuellt att pröva om en förskola/skola med fyra avdelningar kan rymmas inom planområdet.

Närmaste grundskolor är Segeltorpsskolan och Utsäljeskolan, cirka 1200 meter från planområdet. I centrala Huddinge finns Sågbäcksgymnasiet och Huddinge gymnasium.

I Segeltorps centrum, cirka 1,5 km från planområdet, finns vårdcentral, dagcenter för pensionärer och bibliotek.

Kommersiell service

Närmsta kommersiella service är en livsmedelsbutik i hörnet Orrvägen och Häradsvägen cirka 400 meter bort.

I Segeltorps centrum finns restauranger, tobaksbutik, konditori och frisör. Avståndet till planområdet är cirka 1,5 km.

I Kungens kurva cirka 5 km från planområdet finns en stor mängd kommersiell service bland annat Ikea och Heron City med biografanläggning, restauranger, butiker med mera.

Ljusförhållanden och lokalklimat

En solstudie har gjorts. Den nya bebyggelsen kommer inte att skugga den befintliga bebyggelsen.



Kl 9.00



Kl 12.00

Vårdagjämning



Kl 15.00



Kl 18.00



Kl 9.00



Kl 12.00

Höstdagjämning



Kl 15.00



Kl 18.00

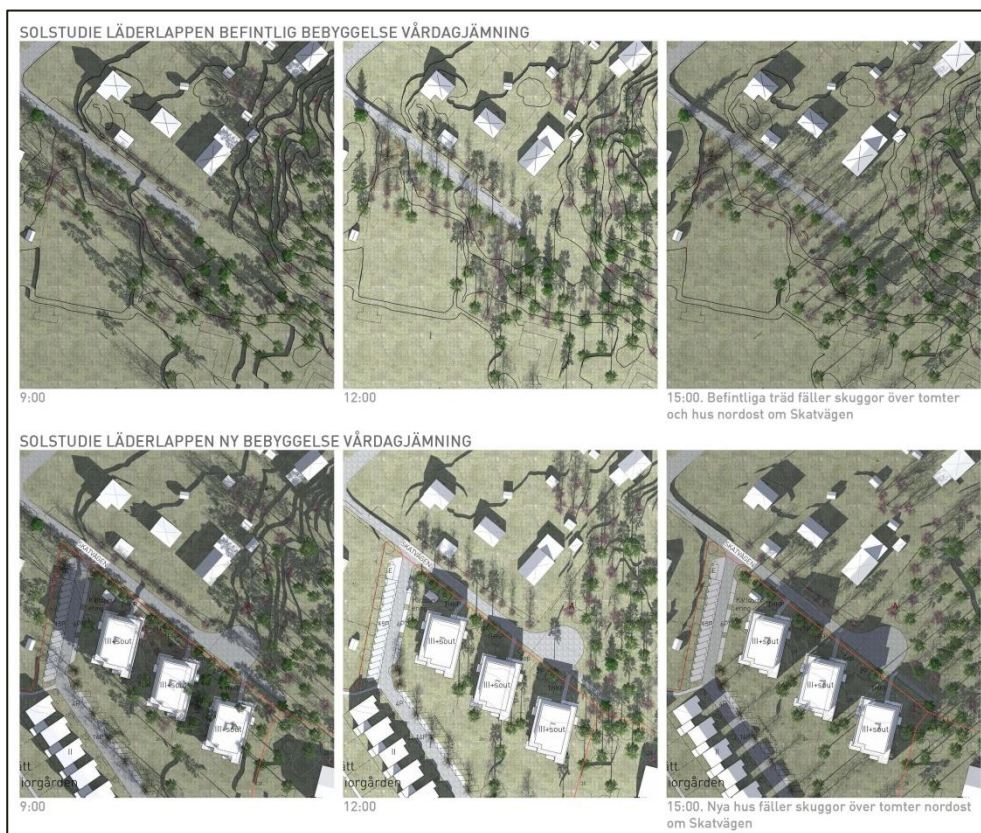
En solstudie(vår- och höstdagjämning) för flerbostadshus i fastigheten Gulsparven 4, ritat av Brunnberg & Forshed Arkitekter AB.

Jämförande solstudier har gjorts för eventuell påverkan på omringliggande villabebyggelse i Skatevägen. Studien visar att den nya bebyggelsen inte kommer att skugga den befintliga villabebyggelsen.



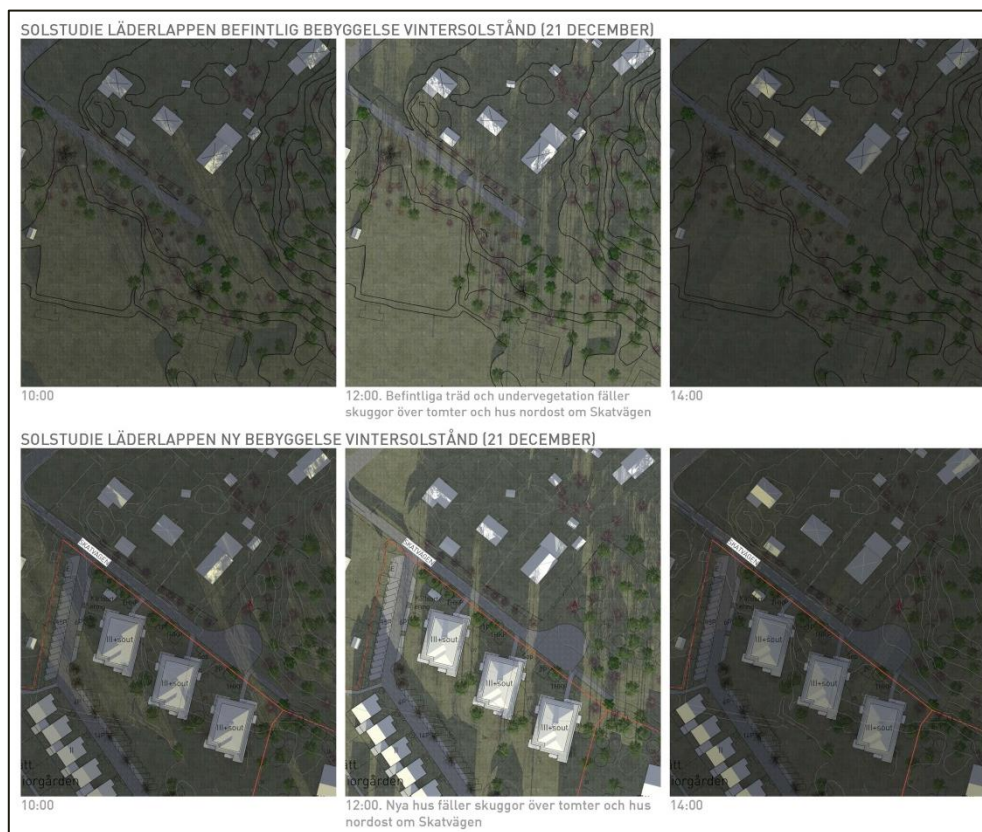
Jämförande solstudier mellan dagsläget och efter genomförandet av förslaget för flerbostadshus vid midsommar, ritat av Brunnberg & Forshed Arkitekter AB.

Studien visar också att befintliga träd faller skuggor över tomter och hus nordost om Skatvägen medan nya hus faller skuggor över bara en del av tomterna.



Jämförande solstudier mellan dagsläget och efter genomförandet av förslaget för flerbostadshus vid vårdagjämning/höstdagjämning, ritat av Brunnberg & Forshed Arkitekter AB.

Under december månad visar studien att dagssituationen/utan ny bebyggelse inte är bättre än situationen med den nya bebyggelsen.



Jämförande solstudier mellan dagsläget och efter genomförandet av förslaget för flerbostadshus i december, ritat av Brunnberg & Forshed Arkitekter AB.

Tillgänglighet

Planområdet är relativt plant då största delen idag utgörs av en naturgräsplan, i nordost är området kuperat. I det avseendet kommer tillgängligheten att vara god. Huddinge kommun har krav på tillgänglighet med max 5 % lutning på viktiga gång- och cykelbanor och max 10 % på körbanor. Bebyggelsen på fastigheten ska utformas så att den uppfyller gällande krav för god tillgänglighet gällande såväl utomhus- som inomhusmiljön. Minst en gångväg mellan en byggnads entré och parkering, angöringsplats för bil, friytor och allmänna gångvägar ska kunna användas av en person med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Kulturhistoriska miljöer

Planområdet betraktas inte som kulturhistoriskt intressant vare sig i sin helhet eller sett till enskilda byggnader och berörs inte av *Huddinge, reviderad kulturmiljöinventering*; (Stockholms läns museum rapport 2003:20 i samarbete med Huddinge kommun).

Fornlämningar

I planområdet finns inga kända fornlämningar.

Friytor

Lek och rekreation

Största delen av planområdet består idag av en naturgräsplan med läktare samt en grusplan där det tidigare låg en konstisbana. Här finns även en tennisplan och basketplan. Tennis- och basketplanen kommer med detta förslag att tas bort. Det har inte framkommit vare sig önskemål eller krav på ersättningsytor för tennis- och basketplanen från Segeltorps IF som skött anläggningen. Fotbollsplanen och den tidigare konstisbanan ersätts av de nybyggda 7- respektive 11-mannaplanerna med konstgräs, samt den nya ishallen vid Kolartorps idrottsplats, cirka 1250 meter från planområdet.

Närmaste kommunala lekplatser finns vid Tranvägen samt Drejarparken vid Drejarvägen, cirka 800-900 meter från planområde

Gator och trafik

Gångtrafik

Utmed lokalgatorna vid planområdet finns i dag inga gångbanor utan oskyddade trafikanter blandas med biltrafik.

Cykeltrafik

Ett regionalt cykelstråk, Häradsstråket, finns utmed Häradsvägen cirka 400 meter från planområdet.

Utmed del av Orrvägen och del av Tjädervägen finns lokalt cykelstråk där cykeltrafik sker i blandtrafik på lokalvägnätet.

Kollektivtrafik

Närmsta kollektivtrafik utgörs av busslinjerna 703, 704, 710 samt 792 med hållplatser längs Häradsvägen. Planområdet ligger mellan två hållplatser, en vid Orrvägen och en vid Ejdervägen. Bussanslutning finns till tunnelbana samt pendeltåg, och turtätheten på de olika linjerna är var 15:e till var 30:e minut.

Längsta gångavstånd mellan planområdets bitersta del och busshållplats är cirka 530 meter. Enligt SL:s riktlinjer för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län (RIPLAN) är riktvärdena för gångavstånd till kollektivtrafik för flerbostadshus med högst 3 våningar 500 m, radhus 700 m verkligt avstånd och för villor i gruppbebyggelse 900 m verkligt avstånd. Gångavstånden för föreslagen bebyggelse blir kortare än riktvärdena.

Ingen busstrafik planeras till planområdet.

Biltrafik

Området nås från Häradsvägen via Orrvägen samt Ejdervägen och Tjädervägen, men kan även nås via Gökvägen och Skatvägen. Samtliga vägar tillhör kommunens lokalvägnät och har hastighetsbegränsning 30 km/tim.

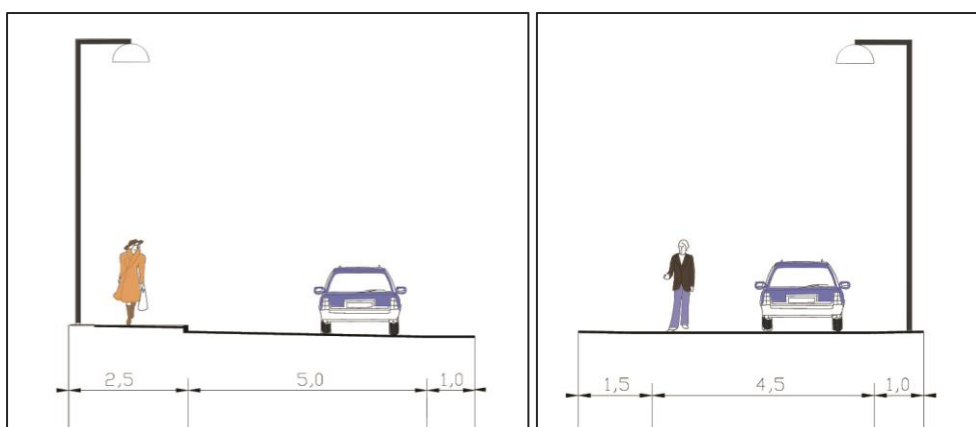
Trafikmängderna per vardagsmedeldygn är på Orrvägen cirka 1000, Ejdervägen knappt 1400 och på Tjädervägen cirka 300 fordon. Några trafikräkningar för Skatvägen och Gökvägen finns inte.

Beskrivning av utformning enligt planförslaget

De flesta gator föreslås förses med gångbanor. Tjädervägen, samt västra delen av Gökvägen, kommer byggas om helt. Gatusektionerna bör uppfylla standard för lokalgata typ L1. Skatvägen föreslås utformas enligt gatusektion L3.



Sträckor som förses med gångbana



Gatusektion lokalgata, L1 respektive lokalgata, L3

Samtliga förbättringar av lokalvägnätet beräknas kunna ske inom befintligt vägområde.

Inga nya lokalgator föreslås i planförslaget.

Parkering

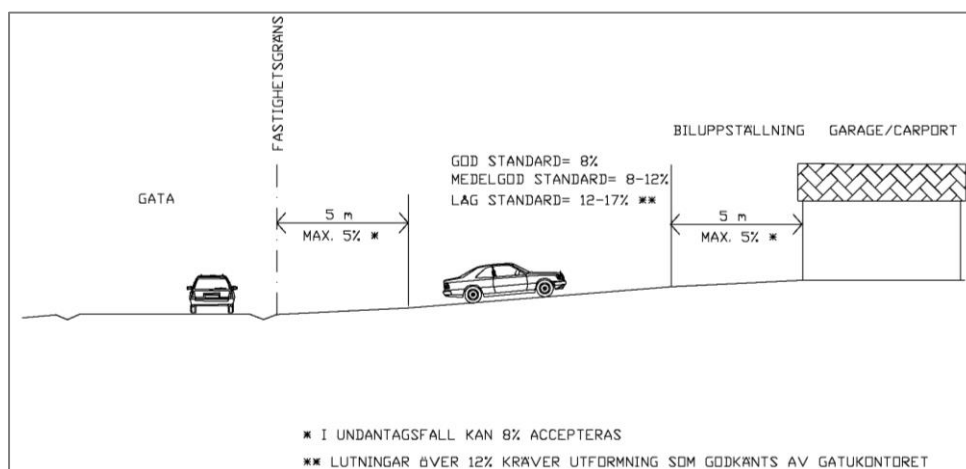
Parkering ska anordnas på kvartersmark enligt kommunens gällande parkeringstal. Byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt följande riktvärden. För flerfamiljshus innebär det 11 parkeringsplatser per 1000 m² BTA. Kedjehusen och radhusen kräver 2 platser per hus, eller 1,5 om parkeringen är gemensam.

Cirka 1 procent av platserna ska utformas för handikapptillgänglighet samt reserveras för detta ändamål. Minst en plats anordnas även för mindre parkeringsanläggningar. Boverkets byggregler, 3:122, anger att en angörings- eller parkeringsplats för rörelsehindrades fordon ska kunna ordnas inom 25 m gångavstånd från en sådan entré som ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Cykelparkering ska anordnas på kvartersmark i den omfattning som krävs. För flerfamiljshus innebär det 25 platser per 1000 m² BTA.

Utfarter

Utfart till fastighet ska utformas enligt gällande krav, se bilden nedan.



Varumottagning

Lastzon och varumottagning ska placeras så att negativ påverkan på omgivande bostadsfastigheter minimeras och ska utformas så att god trafiksäkerhet erhålls.

Transporteffekter

Biltrafik till och från ett bostadsområde utgörs inte enbart av resor som utförs av de boende. En rätt betydande del utgörs av resor och transporter som genereras utanför området. Det kan vara besökare, hantverkare eller service till bostäder eller allmänna anläggningar inom området, taxi, sophämtning, leveranser. En helårsbostad alstrar i genomsnitt 4 bilresor per

dygn. Detta betyder att den föreslagna bebyggelsen ger ett trafiktillskott på 320 fordon per dygn.

Cirka 170 trafikrörelser per dag beräknas genereras av förskolans verksamhet. Med trafikrörelse menas en resa till eller från förskolan. Det är inte möjligt att förutsäga hur denna trafik fördelar sig på lokalvägnätet men ett antagande kan vara att trafiken fördelas lika mellan Orrvägen och Ejdervägen.

Den sammanlagda trafikökningen till lokalvägnätet beräknas uppgå till cirka 500 fordon per dygn fördelat på Orrvägen, Ejdervägen och Tjädervägen i första hand. Det befintliga lokalvägnätet förväntas klara denna trafikökning utan ytterligare förstärkningsåtgärder.

Hur korsningarna Orrvägen/Häradsvägen samt Ejdervägen/Häradsvägen klarar denna ökade trafikmängd har utretts (Ramböll 2013-01-09). Enligt de beräkningar som genomförts kommer den trafik som alstras av det nya bostadsområdet inte att orsaka kapacitetsproblem i de studerade korsningarna. Deras belastningsgrad beräknas bli fullt acceptabel och någon åtgärd rekommenderas inte.

Störningar och risker

Förorenad mark

På idrottsplatsen fanns tidigare en konstisbana. Den verksamheten är numera flyttad till Segeltorpshallen vid Kolartorps idrottsplats. Den gamla konstisbanan använde ”flyktiga” kylämnena och utgör ingen miljöfara i dag. Det har använts mestadels ammoniak/koldioxid så inga spår ska finnas kvar i dag enligt Miljötillsynsavdelningen.

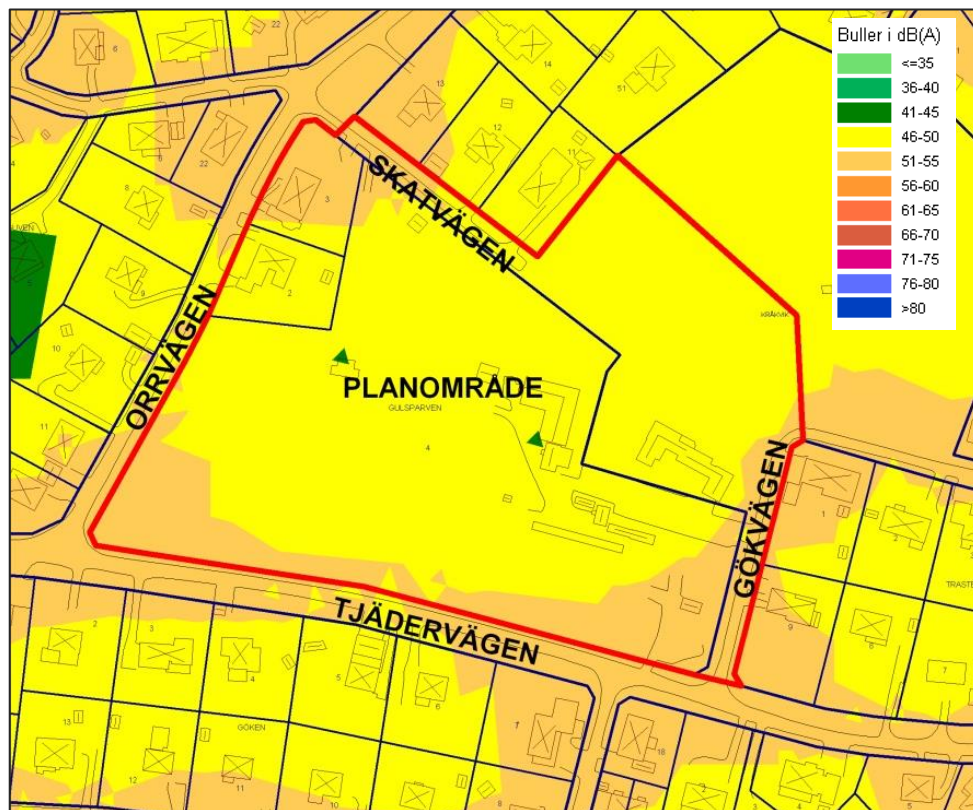
Luft, lukt

Området ligger långt ifrån trafikleder. De föroreningsnivåer, som fastslagits i förordning (2001:527) om miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, kommer inte att överskridas med förslaget ändamål. Miljö kvalitetsnormerna för kvävedioxid, svaveldioxid och bly klaras generellt med mycket stor marginal i Stockholms län. Det finns inte anledning att befara att miljö kvalitetsnormerna av partiklar (PM 2.5 och 10) eller bensen överskrids.

Buller

Enligt översiktliga beräkningar understiger ljudnivån Naturvårdsverkets riktvärden för buller. Den tillkommande trafiken bedöms inte påverka bullernivån i området nämnvärt. Området bedöms inte vara bullerstört. Vägtrafikbullret vid vägbanekant på omgivande vägar kring planområdet idag bedöms inte överskrida 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Ljudnivån i området kommer emellertid att förändras under förskolans öppettider; dels genom utomhuslek, dels genom ökad trafik. Parkering, lastzon och varumottagning bör placeras så att negativ påverkan på omgivande bostadsfastigheter minimeras.



Vägtrafikbullerkarta

Störningar under byggtiden

Det är nära till omgivande villabebyggelse och störningar för kringboende ska beaktas. Vissa tillfälliga störningar kan tänkas uppstå under byggtiden för de närmast boende.

Byggverksamhet ska ske på sådant sätt att riktvärden för buller från arbetsplatsen kan uppfyllas (NFS 2004:15). Boende ska i god tid före arbetets start informeras om tider för bullrande arbeten.

Elektromagnetiska fält

Vid planeringen av nya byggnader bör enligt myndigheters försiktighetsprincip eftersträvas att exponeringen av elektromagnetiska fält begränsas. Rekommendationer enligt Strålskyddsinstitutet ska följas.

En transformatorstation finns vid Skatvägen, den behöver flyttas, en ny placering vid Skatvägen har redovisats i planförslaget. Normalutformade transformator-stationer ska förläggas minst 5 meter från byggnad där människor vistas om avskärmning inte ordnas på annat sätt.

I skogspartiet på Kråkvik 2:5 finns en 3G-mast, vilken ligger cirka 40 meter från närmaste föreslagna bebyggelse. På avstånd större än några tiotals meter från antennerna är exponeringen mycket låg.

Strålsäkerhetsmyndigheten bedömer att exponeringen från basstationer inte orsakar några skadliga hälsoeffekter och inte innebär några risker från

strålskyddssynpunkt. Exponeringen från basstationer för mobiltelefoni är alltid lägre än från den egna mobilen under samtal. Det beror på att signalernas styrka avtar med avståndet. Även om man lägger ihop exponeringen från alla basstationer i omgivningen är den ändå betydligt lägre än den man får från mobilen under samtal.

Myndigheten har genomfört mätningar av strålning från basstationer för mobiltelefoni i olika utomhusmiljöer. Resultaten visar att den summerade signalstyrkan från frekvenserna som används för mobiltelefoni normalt uppgår till mellan en miljondel och en tusendel av myndighetens referensvärde.

Riskhänsyn

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

VA-ledningar finns utbyggda i Orrvägen, Tjädervägen och Ejdervägen. Området kan va-försörjas genom anslutning till allmänt ledningsnät.

Dagvatten

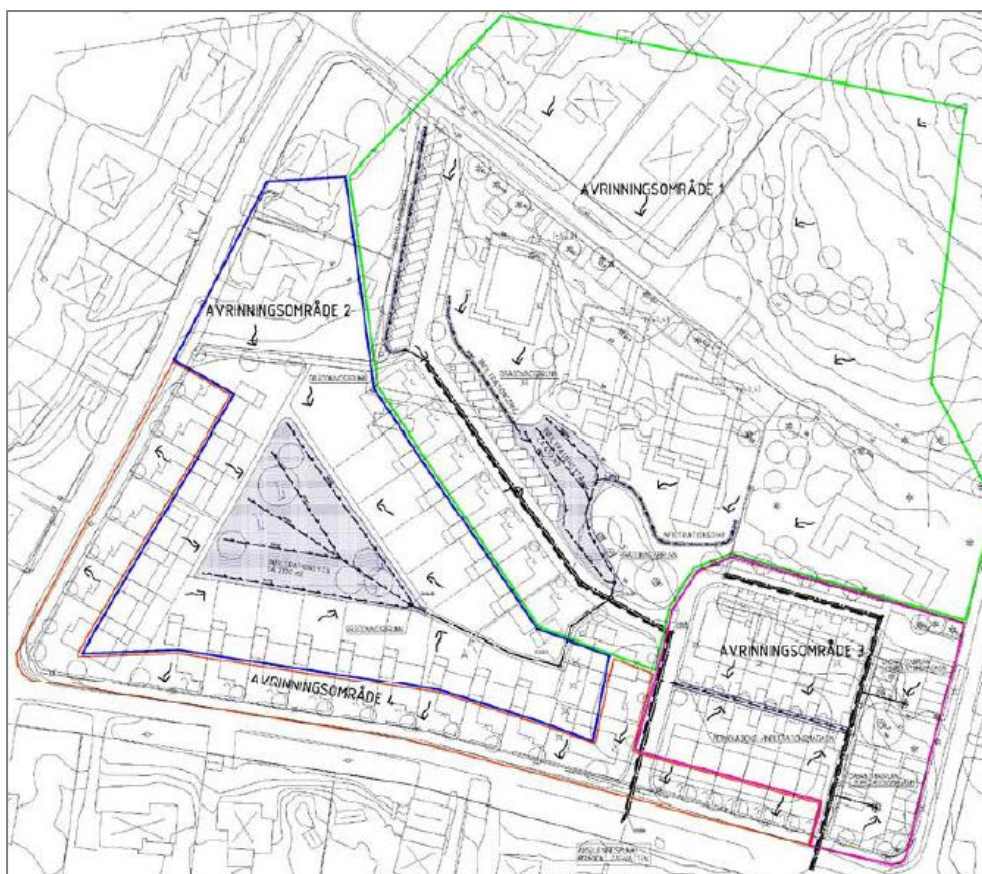
Dagvatten ska i möjligaste mån omhändertas på den egna fastigheten genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna nätet. Avledning av dagvatten, från hårdgjorda ytor till vegetationsytor, eftersträvas för att minimera föroreningar samt flöden vid kraftig nederbörd.

Lokalt omhändertagande av dagvatten innebär att föroreningarna kan omsättas i ett lokalt kretslopp istället för att exporteras genom okontrollerad spridning till naturen. Fördröjning av dagvatten kan t.ex. ske genom anläggande av gröna tak eller infiltration via genomsläpplig markyta. Val av takmaterial och övriga byggnadsmaterial ska ske i enlighet med kommunens dagvattenstrategi (2013-03-04).

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning har genomförts av konsult februari 2014. Syftet är att undersöka markförhållandena på platsen samt att utreda lämplig hantering av dagvattnet för att inte öka avrinningen och mängden föroreningar via dagvatten från området. En bedömning är att exploateringen inte ger påverkan på miljön om föreslagna renings- och fördröjningsåtgärder vidtas.

Utredning har delat in planområdet i fyra avrinningsområden och redovisat förslag på dagvattenhantering i respektive område



Föreslagen dagvattenhantering enligt dagvattenutredningen

Avrinningsområde 1

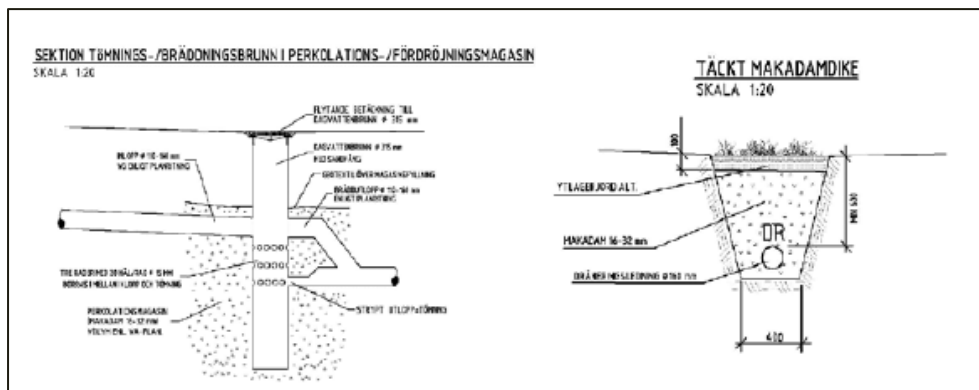
Avrinningsområde 1 är planens största avrinningsområde. Här planeras större delen av parkeringsplatserna i området att ligga. För att få ett så rent dagvatten som möjligt när behovet av bräddning finns har denna utredning i enlighet med Huddinge kommuns dagvattenstrategi tillämpat infiltration. För samtliga parkeringsplatser föreslås dagvatten ledas till infiltrationsdiken där dagvattnet infiltreras och eller fördröjs innan eventuellt bräddat dagvatten leds vidare till en infiltrations yta. Med denna lösning kan hela avrinningsområdets dagvatten infiltreras, renas och fördröjas innan det bräddar till det kommunala ledningsnätet.

I planerna för avrinningsområdet finns infiltrationsdiken (täckt makadamdike) motsvarande cirka 250 meter, flerfamiljshusen förses med dagvattenmagasin motsvarande 10 m³ effektiv volym per hus, kedjehusens framsidor föreslås få egna magasin med en kombinerad fördröjning- och perkolationsbrunn.

Inom området föreslås även en större översilningsyta (450 m) dit allt dagvatten inom avrinningsområdet slutligen leds innan eventuellt bräddat dagvatten leds vidare till ledningssystemet.

Avrinningsområde 3

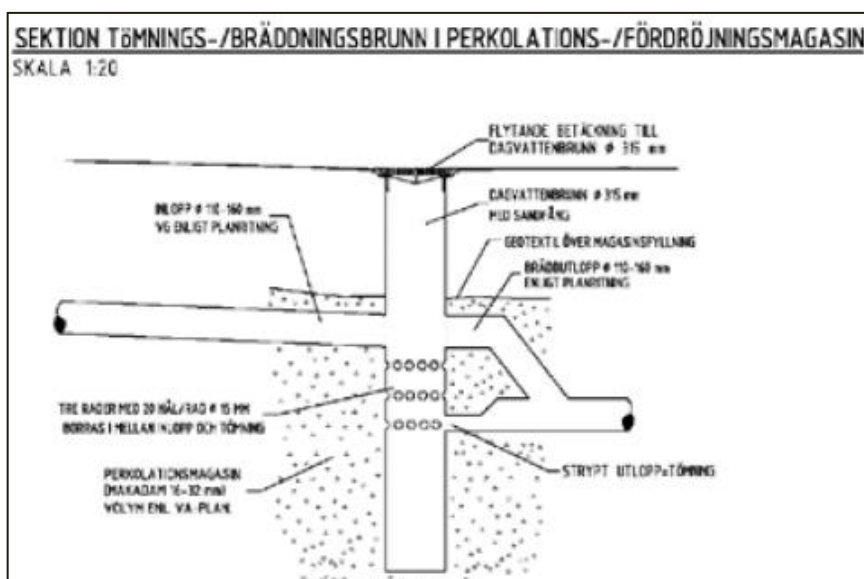
Radhusområdet förses med ett perkolations-/infiltrationsmagasin, (täcktt makadamdike) med öppet ytlager och placering är i den planerade gångvägen mellan husen. Allt takvatten från husens baksidor leds via ränndalar till grönytor och ett mindre magasin där vattnet infiltreras och fördröjs. När marken är mättad leds vattnet vidare till magasinet i gångvägen där dagvattnet infiltreras och eller fördröjs en gång till innan det bräddar till det kommunala ledningsnätet. De planerade parkeringsplatserna bör förses med kombinerade fördröjning- och perkolationsbrunnar.



Exempel dagvattenhanteringen för avrinningsområde 3

Avrinningsområde 4

Takvatten och ytaavvattning från rad- och kedjehusens framsidor föreslås ledas till egna magasin med en kombinerad fördröjning- och perkolationsbrunn. Allt takvatten från husens baksidor leds via ränndalar till grönytor och ett mindre magasin där vattnet infiltreras och fördröjs (avrinningsområden 2 och 3).



Exempel dagvattenhanteringen för avrinningsområde 4

Energiförsörjning

Inget utbyggt fjärrvärmenät finns inom området.

Elförsörjning

Närmaste transformatorstation ligger vid Skatvägen, den kommer att behöva flyttas i och med detta förslag.

Avfallshantering

Närmaste återvinningsstation finns på Ejdervägen vid korsningen Häradsvägen, cirka 250 meter från planområdet. Avfall ska förvaras och hämtas i tillämplig typ av avfallsbehållare i enlighet med vad som föreskrivs i den av kommunfullmäktige fastställda renhållningstaxan. Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

Småhusen i Gulsparven kommer att utrustas med 2 kärl/fastighet. Ett kärl för matavfall och ett för hushållssopor. Hämtning av kärl sker vid tomtgräns. Sortering av övriga fraktioner sker på, av kommunen iordningställda återvinningsstationer.

Flerbostadshusen slänger sina hushållssopor i nedgrävda kärl längs Skatvägen. I anslutning till Skatvägen byggs ett hus för källsortering.

Räddningstjänst

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

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Inför detaljplanearbetet har ett planprogram upprättats och programsamråd genomförts.

Detaljplanearbetet genomförs med normalt planförfarande. Arbetet med att ta fram en detaljplan regleras i plan- och bygglagen ÄPBL (1987:10) ersattes i maj 2011 av Plan- och bygglagen (2010:900). Arbetet med föreliggande detaljplan inleddes före maj 2011 och planen har därför utformats och handlagts med stöd av den äldre lagen och kan delas in i olika skeden.

Detaljplanen ska ge en samlad bild av markanvändningen och hur miljön är tänkt att förändras eller bevaras. Under samrådsskedet tas ett förslag till detaljplan fram och berörda ges möjlighet att lämna synpunkter på förslaget. Därefter sker en bearbetning av planförslaget som sedan ställs ut för utställning av allmänheten, detta sker under utställningsskedet. I antagandeskedet godkänns detaljplanen av samhällsbyggnadsnämnden innan den antas av kommunfullmäktige. Efter antagandet vinner detaljplanen laga kraft under förutsättning att den inte överklagas. Endast skriftliga synpunkter kan ligga till grund för rätten att överklaga efter det att planen är antagen, om synpunkterna inte har blivit tillgodosedda.



Tidplan

Plansamråd och utställning har skett under tiden 15 januari – 8 mars 2013, respektive 30 september – 1 november. Samhällsbyggnadsnämndens godkännande bedöms ske under andra kvartalet 2014 varefter detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige för antagande.

Genomförandetid

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på 10 år från den dag då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark och naturmark). Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggandet och drift inom kvartersmark.

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 proppskåp i byggnad.

Teliasonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till första telefonjacket. Kostnaden för ledningsflytt regleras via befintliga avtal där sådana finns. Om avtal ej finns ska den part som initierar flytten av ledningen ska bekosta flytten.

Avtal

Ett mark och exploateringsavtal som tecknas i samband med planens genomförande reglerar standard, kostnader och utförande för allmänna gator.

Ett avtal som reglerar upplåtelse för transformatorstation ska tecknas mellan Huga och huvudman för nätstationen, Vattenfall Eldistribution AB. Upplåtelsen kan regleras genom ett markupplåtelseavtal, ledningsrätt eller marköverlåtelse.

Fastighetsrättsliga frågor

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

Huddinge kommun äger all mark vilken är utlagd som allmänplats inom området.

Övrig kvartersmark inom området är i privat ägo.

Markägoförhållanden

Huddinge kommun äger all mark vilken är utlagd som allmänplats inom området.

All kvartersmark inom planområdet är i privat ägo förutom fastigheten Kråkvik 2:5 vilken är i kommunal ägo. Den del av fastigheten Kråkvik 2:5 som är utlagd som kvartersmark skall användas för skola/förskola.

Fastighetsbildning

Inom kvartersmarken på Gulsparven 4 ska fastighetsbildning äga rum för att bilda lämpliga fastigheter för bostadsändamål och gemensamma ytor.

Inom den del av fastigheten Kråkvik 2:5 vilket utgör kvartersmark ska en fastighet för förskola/skola bildas.

Mark för nätstation på fastigheten Gulsparven 4 ska antingen avstyckas till fastighet för ändamålet alternativt kan ledningsrätt upplåtas eller ett markupplåtelseavtal tecknas.

Gemensamhetsanläggningar

Inom området finns flera områden där väg, gångväg, och planteringar ska anordnas, en eller flera gemensamhetsanläggningar för dessa ändamål bör anordnas för de nytilkommande fastigheterna inom fastigheten Gulsparven 4.

En gemensamhetsanläggning för den genomfartsgata som går genom området ska bildas där de berörda nytilkommande fastigheterna inom Gulsparven 4 samt den nybildade fastigheten för förskola/skola ingår.

De nybildade fastigheterna inom Gulsparven 4 måste även lösa vatten och avloppsfråga då anslutningspunkterna till vatten och avlopp kommer ligga i fastighetsgräns. Eventuellt kan de blivande fastighetsägarna bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar eller samfälligheter för områdets drift och underhåll och inom dessa hantera vatten och avlopp samt vägar och planteringar. Planen möjliggör att Stockholm vatten via gemensamhetsanläggningen och med servitut eller ledningsrätt kan dra vatten och avlopp inne på kvartersmark. Lantmäterimyndigheten genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning för att tillgodose fastigheternas behov.

Servitut och ledningsrätt

Servitut eller ledningsrätt kan upprättas för nya ledningar för att säkerställa erforderligt utrymme i samband med genomförande av planen. Inom fastigheten Gulsparven 4 anläggs ledningsstråk som betecknas med u i plankartan.

Ledningsrätt kan upplåtas för teknisk anläggning (transformatorstation och nätstation) i de fall upplåtelsen inte hanteras genom markupplåtelseavtal eller fastighetsbildning. Ett servitut ska bildas för åtkomst med biltrafik till transformatorstationen inom fastigheten Gulsparven 4. Området är markerat med y på plankartan.

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

Ledningsrätt för underjordisk ledning medför oftast att ingen bebyggelse får uppföras eller vegetation som kan skada ledningen planteras inom ledningsrättsområdet.

Inom planområdet finns en ledningsrätt (0126K-12739.1) för befintlig transformatorstation och tillhörande ledningar som belastar Gulsparven 4. Transformatorstationen ska flyttas till ett nytt läge och ledningsrätten upphöra eller flyttas för att avspegla den nya transformatorstationens lokalisering, kostnaderna för flytt av transformatorstationen och ledningsrätten regleras via avtal och beaktas vid fastighetsbildningen.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Exploatören finansierar all byggnation inom kvartersmark. Ett exploateringsavtal som reglerar genomförandefrågor och exploateringsåtgärder upprättas mellan exploatören, fastighetsägaren och kommunen. Projektet innebär inte någon försäljning av mark för bostadsbyggnation för kommunen och därmed ingen intäkt, en eventuell försäljning av mark för förskola/skola kommer regleras i senare avtal. Åtgärder på det kommunala vägnätet ska hanteras i exploateringsavtalet.

Gatuupprustningen väntas vara en direkt följd av exploateringen av området kommer att innebära kostnader i storleksordningen 12 miljoner kr för lokalgatorna. Kommunen får tillbaka ca 75 % genom exploateringsavtal.

Drift- och gatuunderhåll

Huddinge kommun har innan planen huvudmannaskapet för omkringliggande gator, planen ändrar inte på huvudmannaskapet för någon kommunal väg. Tillkommande gångbanor ökar kommunens driftkostnader något.

Kostnader för fastighetsägarna

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 bruksavgift (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.

Gatukostnader

Inga gatukostnader kommer att tas ut i området då kostnaderna regleras via avtal.

Bygglovavgift

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

Planavgift

Upprättande av denna detaljplan bekostas av fastighetsägarna; enligt avtal med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen för exploatören - Gulsparven 4 och enligt kommunenstaxa i bygglovskedet för övriga fastighetsägare.

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.

El och tele m.m.

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät, kontakta Vattenfall Eldistribution AB samt Telia Sonera AB.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Under planarbetet har bland annat följande analyser och utredningar utförts:

- En solstudie och siktanalys
- En trädinventering.
- Dagvatten

Administrativa frågor

Ansvaret för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för detaljplanen är Raad Alwajid, planavdelningen. Övriga projektgruppsdeltagare är Mattias Carlswärd, mark- och exploateringsavdelningen, Nicklas Johansson, planavdelningen; Annika Löfmark, gatu- och trafikavdelningen; Rickard Castillo-Bengtsson, bygglovsavdelningen, Magnus Edén, lantmäteriafdelningen; Stig Öhman, lokalplaneringsavdelning; Elaine Janson, Barn- och utbildningsförvaltningen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Raad Alwajid

Planarkitekt