

FASTIGHETERNA KRÅKVIK 2:14-2:19 LÅNGSJÖBO ANNEX

inom kommundelen Segeltorp i Huddinge kommun
Upprättad i februari 1997 och redaktionellt ändrad
i april 1997

Sören Torstendahl Arkitektkontor AB

ANTAGANDEHANDLING

PLANBESKRIVNING

1. ANTAGANDEHANDLINGAR

- o Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000
- o Illustration, skala 1:1000 och 1:400
- o Denna planbeskrivning
- o Genomförandebeskrivning
- o Miljökonsekvensbeskrivning
- o Kvalitetsprogram

ÖVRIGA HANDLINGAR

- o Fastighetsförteckning
- o Grundkarta med inmätta träd
- o Modell, skala 1:200
- o Samrådsredogörelse
- o Utlåtande efter utställning

2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syfte

Planens syfte är att ge möjlighet för Stiftelsen Einar Belvén att uppföra nya äldreboendestäder på fastigheterna Kråkvik 2:14 - 2:19, som ett annex till de befintliga äldreboendestäderna i anläggningen Långsjöbo, som ligger omedelbart söder om detta område.

Huvuddrag

Nuvarande markanvändningen enligt gällande detaljplan medger småhus/villor i den sydöstra delen, medan den nordvästra delen utgör allmän plats, park. Det nya planförslaget innebär att ett mindre område i den sydöstra delen avsätts som park, där befintlig elnätstation och pumpstation skall stå kvar men rustas utvändigt. Området i övrigt får en byggrätt för äldreboendestäder i två våningar. I den södra delen medger marken att en suterrängvåning anordnas. På kvartersmarken och utefter sjöstranden kommer gångvägar att anläggas, som blir tillgängliga för allmänheten. I den södra delen av kv Beckasinen i gränsen mot de planerade äldreboendestäderna anpassas planbestämmelserna efter nuvarande markanvändning.

Området är bevuxet med stora träd, som i stor utsträckning kommer att bevaras. Alla träd med en diameter om 30 cm eller mer 1,5 meter över marken mäts in, förutom de träd som står helt inom den tänkta byggplatsen. För att skydda såväl träden som delar av befintlig mark, förs en särskild skyddsbestämmelse in på två områden.

3. PLANDATA

Lägesbestämning

Planområdet ligger i södra delen av Segeltorp, ca 1500 meter söder om Segeltorps Centrum, och omfattar sex fastigheter, Kråkvik 2:14-2:19, mellan Sjöstigen och Långsjön, samt angränsande del av Sjöstigen och Beckasinen 8. Dessutom ingår del av Långsjöns vattenområde fram till kommungränsen mitt i sjön.

Areal

Planområdets areal är ca 1,5 ha.

Markägoförhållanden

Huddinge kommun äger gatumarken i området. Av övrig mark äger kommunen samtliga fastigheter utom Fastigheten Kråkvik 2:17, som ägs av Stiftelsen Einar Belvén, samt fastigheten Beckasinen 8, som ligger i enskild ägo. I fastighetsförteckningen redovisas ägoförhållandena för berörda fastigheter samt eventuella servitut och motsvarande rättigheter.

Vattenområdet ingår i samfälligheten Kråkvik S:2 där delaktiga fastigheter är Smista 3:23 (Smista park AB), Kråkvik 2:2 (Huddinge Kommun) och Juringe 3:1 (Stockholm Stad).

Inom fastigheten Kråkvik 2:18 har Huddinge Kommun upplåtit nyttjanderätt för befintlig pumpstation och elnätstation. Nyttjanderättshavare är Huddinge VattenAB, numera Stockholm Vatten AB, respektive Vattenfall Södertörn Elnät AB.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktplanen för Huddinge Kommun har antagits 90 12 17. För detta område anger Översiktplanen "bostadsområde med lägre markutnyttjande".

Detaljplaner

Planområdet berör följande detaljplaner:

<u>LITT</u>	<u>NAMN</u>	<u>FASTSTÄLLD</u>
1-B	Segeltorps m:e	1938 11 11
1-A-4	Bestämmelseändring	1948 05 26
1-B-93	Strandpiparen	1992 04 02

För planerna 1-B och 1-A-4 har genomförandetiden gått ut.

Program för planområdet

Program för detaljplan avseende fastigheterna Kråkvik 2:14 - 2:19 inom kommundelen Segeltorp har godkänts av Kommunstyrelsen 96 12 02, § 256, och av kommunfullmäktige 96 12 16, § 164.

Kommunala beslut i övrigt

Ramavtal, som reglerar principerna för ingående markfrågor och parternas åtaganden, har godkänts av Kommunstyrelsen 96 12 02, § 256, och av kommunfullmäktige 96 12 16, § 164.

Tidigare handläggning

Ett förslag till program med förslag till bebyggelsens utformning har remitterats till berörda nämnder och enskilda fastighetsägare i direkt anslutning till föreslaget planområde. Vid remissen har synpunkter lämnats av berörda nämnder, som Byggnadsnämnden, Miljö- och Hälsoskyddsnämnden, Gatunämnden och Segeltorps Kommundelsnämnd, samt enskilda fastighetsägare i Huddinge och Stockholm.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5. NATUR OCH KULTUR

Mark och vegetation

Fastigheten Kråkvik 2:17 är en villatomt. Trädgården är huvudsakligen en naturtomt, som ansluter till parkmarken på fastigheterna Kråkvik 2:14-2:16.

Området utgörs delvis av berg i dagen, delvis av trädbevuxen mark. Den nordvästra delen av stranden utgörs av släta och brant sluttande berghällar ner i vattnet. Dessa berghällar skall bibehållas genom att den nya bebyggelsen placeras på platån innanför dessa. Utefter vattenytan kommer en gångväg att anläggas i form av en brygga, som klamras/konsolas ut från klipporna. Inom området finns dessutom i den norra delen och parallellt med Sjöstigen en markant långsmal bergyta, som skall bevaras.

Området är som helhet bevuxet med stora träd bl a tall, ek och björk, samt enstaka eller några exemplar av ytterligare nio inventerade arter. Vid genomförda bebyggelseutredningar har trädinventeringen legat till grund för projekteringen, och en mycket stor del av den värdefulla vegetationen kan sparas. Den sydöstra delen kommer att iordningsställas och bli parkmark, som en fortsättning av det befintliga parkområdet i detaljplanen för kv Strandpiparen, dvs Långsjöboanläggningen. Den befintliga elnätstationen och pumpstationen skall rustas upp utvändigt, på marken skall gångvägar anläggas och kompletterande trädplanteringar genomföras.

Två områden, dels den nordvästra delen av stranden med de släta och brant sluttande berghällarna ner i vattnet, dels den parallellt med Sjöstigen markanta långsmala bergytan i den norra delen, har givits en särskild skyddsbestämmelse, n₁. Bestämmelsen anger att inom dessa områden får markens

höjdläge inte ändras, d.v.s. ingen schakt eller utfyllnad får förekomma, och träd skall bevaras, vilket innebär att alla inmätta men även övriga träd skall bevaras. För parkområdet i den södra delen föreskrivs att alla inmätta träd skall bevaras. Även utanför dessa särskilt markerade områden skall ambitionen vara att så långt möjligt spara befintlig vegetation.

Geotekniska förhållanden

Enligt den översiktliga byggnadsgeologiska kartan består marken av berg i dagen eller på ringa djup, samt av fast jord för hela området. Ur byggnadsgeologisk synpunkt är området väl lämpat för bebyggelse.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

6. BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder

Inom området är fastigheten Kråkvik 2:17 bebyggd med ett friliggande äldre småhus. I norr gränsar området mot kvarteret Beckasinen och väster om Sjöstigen, mitt för området ligger kvarteret Sädesärlan. Båda dessa kvarter är avsedda för och bebyggda med friliggande småhus.

- | På större delen av området, de nuvarande fastigheterna Kråkvik 2:15 - 2:17, kommer Stiftelsen att uppföra ett annex till äldreboendet Långsjöbo på kvarteret Strandpiparen i söder. Bebyggelsen blir ett flerbostadshus i två våningar, med en sutterrängvåning i den södra delen. Takhöjden kommer att hållas ner, för att bebyggelsen inte skall bli dominant i området, vilket innebär att vindsvåning inte får anordnas. Särskild omsorg skall ägnas åt fasadutformningen. Fasadlängden skall brytas upp med en variation i plan- och höjdläge, samt i färgsättning, för att få en bra anpassning till omgivningen.

Totalt beräknas drygt 30 lägenheter med 2 rum och kök att uppföras. Bostäderna skall upplåtas till äldre personer från Segeltorpsområdet och från andra delar av kommunen.

Det befintliga bostadshuset inom kvarteret är inköpt av byggherren, Stiftelsen Einar Belvén, och kommer att rivas.

I planområdet har även del av fastigheten Beckasinen 8 tagits med. Enligt gällande plan från 1938 består fastigheten dels och till större delen av kvartersmark för villa-/småhusbebyggelse, dels av ett 4-5 meter brett parkstråk från Sjöstigen till Långsjön. Stråket ägs och utnyttjas som tomtmark av ägaren till fastigheten Beckasinen 8. Inom kvartersmarken ligger dessutom gränsen för byggrättsområdet över det befintliga huset, vilket innebär att del av detta står på mark som inte får bebyggas.

I och med att angränsande mark bebyggs, och kontakterna mellan Sjöstigen och Långsjön säkerställs på denna mark, föreligger inget skäl att bibehålla dessa bestämmelserna från den gamla planen. Detaljplanen justeras därför i denna del, så att hela fastigheten Beckasinen 8 ingår i kvartersmark för bostadsbebyggelse, och med en byggrätt som täcker in det befintliga huset.

Efter samrådet har fastighetsägaren begärt att även den smala fastigheten Kråkvik 2:14 skall överföras till Beckasinen 8. Överenskommelse har nu träffats med kommunen om detta, varför planen har ändrats i enlighet med denna överenskommelse.

Arbetsplatser övrig bebyggelse

Bostäderna i detta område skall samverka med bostäderna i nuvarande Långsjöbo. I den befintliga anläggningen Långsjöbo sysselsätts motsvarande ca 18 heltidstjänster, fördelade på heltids- och halvtidstjänster, där personalen arbetar i skift. Nu aktuellt bostadstillskott innebär endast ett obetydligt behov av ytterligare personal, kanske 1-2 personer.

Offentlig service

Vårdcentral för hälso- och sjukvård finns i Segeltorps centrum. Här ligger även kommundelsförvaltningen med sin äldreomsorgsverksamhet, dagcentral mm, samt offentlig service i övrigt. I Huddinge Centrum finns all övrig kommunal service och förvaltning.

I det befintliga Långsjöbo finns en sjukhemsavdelning, som skall betjäna även de boende i det planerade annexet.

Kommersiell service

Inom planområdet eller i anläggningen finns ingen kommersiell service. Vid Häradsvägen ca 400 m norrut, finns en närhetsbutik för livsmedel. I övrigt finns viss kommersiell service i Segeltorps Centrum. I Stuvsta och Huddinge Centrum, samt i Skärholmen Centrum och i Kungen Kurva, ca 3 km sydost respektive nordväst om planområdet, finns övrig service.

Tillgänglighet

Området kommer att ha en mycket god tillgänglighet även för alla typer av rörelsehindrade personer. Invändigt kommer den planerade bygganden att vara helt handikappanpassad.

7. SKYDDSRUM

I den befintliga anläggningen Långsjöbo finns skyddsrum inrättat. Skyddsrumsbesked inhämtas från stadsbyggnadskontoret.

8. FRIYTOR

Rekreation

Halva området mellan Sjöstigen och Långsjön utgör enligt gällande plan parkmark. Några anläggningar finns inte, utan parkområdet är naturmark. Enligt förslaget skall parkmarks- respektive kvartersmarksområdena enligt gällande plan byta plats, så att den norra delen blir kvartersmark och den södra delen blir parkmark. Det nya parkområdet skall iordningsställas som en fortsättning av den befintliga parkmarken vid Långsjöboanläggningen. Elnätstationen och pumpstationen skall rustas upp utvändigt och på marken skall gångvägar anläggas och kompletterande trädplanteringar genomföras.

Enligt det avtal som tecknats mellan Stiftelsen och Kommunen skall Stiftelsen i samråd med kommunen, Huddinge vatten AB och Vattenfall Södertörn AB, ta fram ett förslag till upprustning av elnätstationen och pumpstationen.

I övrigt skall kvartersmarken göras tillgänglig även för allmänheten, och ut- efter stranden skall en gång- och promenadväg anläggas, dels på marken dels klamras/konsolas ut från klipporna. Denna gångväg skall vara en fortsättning på den befintliga gångvägen förbi Långsjöboanläggningen. I norr skall gångvägen anslutas till Sjöstigen.

9. VATTENOMRÅDEN

För vattenområdet i Långsjön föreslås inga förändringar. Inga anläggningar i vattnet planeras, annat än en mindre brygga/utplats mitt för entrédelen. Av erfarenheterna från den nuvarande Långsjöboanläggningen, där en motsvarande brygga/utplats finns, kommer denna sannolikt att bli mycket frekventerad av allmänheten, framför allt vintertid i samband med skridskoåkning. Den planerade bryggan/utplatsen och den planerade gångvägen, i den del denna klamras/konsolas ut från klipporna, anges som brygga i planförslaget.

10. GATOR OCH TRAFIK

Gatunät, gång- och cykeltrafik

Häradsvägen ca 150 meter väster om planområdet är klassad som huvudgata i kommunens översiktsplan. Vägen är den norra förbindelsen mellan kommunens centrala och västra delar, med anslutning till E4/E20 i väster och Väg 226, Huddingevägen, i öster. Vägen utgör en väsentlig länk i kommunens trafikinät och trafikförsörjer stora delar av bostadsområdena i Segeltorp, Snättringe och Stuvsta.

Till Häradsvägen ansluter lokalgator, vilka är tillfartsgator till de enskilda tomterna. En sådan lokalgata är Sjöstigen. För att höja trafiksäkerheten skall denna gata, på delen mellan Häradsvägen och entrén till Annexet, förses med en gångbana. Sjöstigen på denna sträcka skall vara en lokalgata utformad enligt typ L1, dvs körbana om 5,0 meter samt en gångbana. Gångbanan innebär att de boende i annexet kan förflytta sig säkert till matsal mm i nuvarande byggnad.

Kollektivtrafik

På Häradsvägen finns tre busslinjer, som ger området kontakt med centrum och med pendeltågstationerna i Stuvsta och Huddinge, centrum och tunnelbanestationerna i Fruängen och Skärholmen, och dessutom med Segeltorps centrum samt arbetsområdet i Kungens Kurva.

Från den nya byggnaden blir det ca 250 meter till busshållplatserna åt vardera hållet.

Parkering och angöring

All parkering skall ske på tomtmark. Parkeringsbehovet för denna typ av bostäder är mycket lågt. För de boende behövs några få platser kompletterat med ytterligare några för besökande.

Framför entrén byggs en lättillgänglig angöringsplats för av- och påstigning kompletterad med två biluppställningsplatser. Utanför den sydöstra gaveln anläggs en parkeringsplats för 7 bilar. Två av dessa ligger intill huset och en lägenhet. Dessa parkeringsplatser kommer att byggas över med ett betongdäck, som då blir altan och uteplats för lägenheten. Övriga uppställningsplatser ligger ca 10 meter från gavelfasaden. I denna finns endast ett litet fönster i varje lägenhet, för att ta till vara utsikten mot sjön. I övrigt finns inga fönster mot parkeringen. Lägenheternas ventilation kommer att ske med självdrag, vilket innebär att någon risk för att avgaser skall sugas in i lägenheterna ej föreligger. Inom den nuvarande Långsjöbo-anläggningen finns ett överskott av biluppställningsplatser. Dessa kan dels fungera som besöksplatser även till de nya bostäderna, dels utgöra en reserv för ett eventuellt framtida behov. Därutöver finns en mindre allmän parkering inom parkområdet innanför "knäet" på Sjöstigen, vilken framför allt utnyttjas av besökare till sjön och parken.

11. STÖRNINGAR

Buller och avgaser

Planområdet, som ligger helt avskilt från större vägar, belastas inte av några bullerstörningar. Några särskilda åtgärder ur bullersynpunkt behöver därför ej vidtas. På lokalgator av denna typ med en mycket begränsad trafik är luft-föroreningarna förorsakade av avgaser från trafiken mycket små och långt under gränsvärdena.

Tillkommande trafikrörelser förorsakade av de nya bostäderna är få, och påverkar inte förhållandena i området annat än ytterst marginellt, vilket innebär att den nya anläggningen inte ger några problem med buller eller avgaser.

12. TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp Dagvatten

Kommunalt ledningsnät för vatten och avlopp finns utbyggt i planområdet.

För dagvattnet gäller som huvudprincip att detta skall tas om hand lokalt, LOD, genom infiltration i marken. För att befintlig växtlighet skall kunna sparas, är det väsentligt att ytvatten förs ner i marken.

På den obebyggda markytan skall inga åtgärder vidtas utan vattnet skall infiltrera på samma sätt som idag. Det vatten som måste tas om hand kommer framför allt från takytorna. Detta vatten måste med hänsyn till markbeskaffenheten samlas i infiltrationsmagasin. Ett sådant skall anläggas utanför den södra gaveln i anslutning till den föreslagna parkeringsplatsen. Från detta fortsätter vattnet till ytterligare ett magasin, som kommer att anläggas längre åt söder vid sjöstranden inom parkmarksområdet.

Dagvattnet, som kommer på den grusade parkeringsytan, kan inte samlas upp och avledas, utan infiltrerar i marken. Detta dagvatten kan inte vara annat än möjligen marginellt förorenat med hänsyn till den ringa frekvensen på parkeringen.

Kommunen har en stor dagvattenkulvert som leder orenat dagvatten från ett stort upptagningsområde runt Häradsvägen rakt ut i sjön i Sjöstigens förlängning från Häradsvägen.

Elförsörjning	Områdets elförsörjning sker genom anslutning till befintligt elnät tillhörigt Vattenfall Södertörn Elnät AB.
Värmeförsörjning	Värmeförsörjning skall ske med den uppvärmningsform, som är ekonomiskt och miljömässigt motiverad för versamheten och samhället. Enligt kommunens Energiplan 93 förordas system med vattenburen värme eller system med motsvarande egenskaper för bl a flerbostadshus.
Byggmaterial byggmetoder	Byggmaterial och byggmetoder skall väljas med utgångspunkt från ett kretsloppstänkande, och byggmaterialen skall vara återvinningsbara.
Avfall	Utrymmen för sopor skall planeras enligt föreskrifterna i kommunens avfallsplan och enligt kraven på separering av avfallet. På tomtmarken skall plats beredas för kompostering.

13. KVALITETSPROGRAM

Kvalitetsfrågor	I ett särskilt KVALITETSPROGRAM behandlas frågor om parkmarken och tillgängligheten till sjön, vegetationen och terrängen, samt den föreslagna bebyggelsens utformning. Här beskrivs dels vilka terrängavsnitt som skall bevaras, dels hur det blivande parkområdet skall utformas och hur de befintliga elnät- och pumpstationerna skall kunna rustas upp, dels vilka villkor som skall gälla för den nya bebyggelsen vad gäller byggnadsvolymer och färgsättning. Detta innebär bl a att fasadlängden skall brytas upp med en variation i plan- och höjdläge samt i färgsättning, för att få en bra anpassning till omgivningen.
------------------------	--

14. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförande-frågor	I genomförandebeskrivningen behandlas organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska, tekniska och administrativa frågor.
Genomförandetid	Planens genomförandetid är 15 år från den dag planen vunnit laga kraft.
Planbestämmelser	Särskilda planbestämmelser har införts, som knyter kvalitetsprogrammet till planen.

15. MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR OCH DERAS ANSVARsområDEN.

Stadsbyggnadskontoret

- planavdelningen
- byggavdelningen

Planfrågor
Bygglovfrågor

Stadsbyggnadskontoret

- lantmäteriavdelningen

Fastighetsbildningsfrågor mm

Näringslivs- och Exploatering- kontoret

Markfrågor, avtal

Miljökontoret

Miljöfrågor

Gatukontoret

Gatunät, trafiksäkerhetsfrågor

Segeltorps kommunals- förvaltning

Äldreomsorg, mm

Stockholm Vatten AB

VA-försörjning

Vattenfall, Södertörn Elnät AB

Elförsörjning

Upprättad i februari 1997

Redaktionellt ändrad i april 1997
(De redaktionella ändringarna har mar-
kerats med ett vertikalt streck i margi-
nalen.)

Sören Torstendahl Arkitektkontor AB



Sören Torstendahl

FASTIGHETERNA KRÅKVIK 2:14-2:19 LÅNGSJÖBO ANNEX

inom kommundelen Segeltorp i Huddinge kommun
Upprättad i februari 1997 och redaktionellt ändrad
i april 1997

Sören Torstendahl Arkitektkontor AB

ANTAGANDEHANDLING

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Samråd enligt PBL 5 kap 20 § har genomfört under januari - februari 1997 och utställning enligt PBL 5 kap 23 § under mars - april 1997. Planen beräknas därefter kunna godkännas av byggnadsnämnden i maj 1997 och antas av kommunfullmäktige i juni 1997. Samtidigt med beslutet att anta planen skall fullmäktige godkänna ett exploateringsavtal.

Under förutsättning att fullmäktiges beslut att anta planen inte överklagas, innebär detta byggstart i augusti/september 1997, och inflyttning till sommaren 1998.

Genomförandetid

Planens genomförandetid skall vara 15 år från det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning och Huvudmannaskap

Huddinge kommun skall vara huvudman för allmänna platser. Detta innebär att Kommunen är huvudman för den ingående gatan (Sjöstigen), där dock Stiftelsen Einar Belvén kommer att genomföra utbyggnaden enligt ritningar godkända av kommunen.

Stiftelsen skall svara för anläggning av ingående parkmark, som, när parkområdet är utbyggt, skall det överlämnas till kommunen. Stiftelsen skall även svara för skötsel och drift av parkområdet enligt en överenskommelse, som senare skall träffas med kommunen.

Stiftelsen skall dessutom utföra och bekosta samt svara för drift och underhåll av byggnader och anläggningar på kvartersmarken, inklusive gångvägar och gångbryggor, som skall upplåtas till allmänheten.

Ramavtal

Parternas, Kommunen respektive Stiftelsen Einar Belvén, åtaganden regleras i det ramavtal för bebyggelsen mm, som undertecknats 1996 11 13 och godkänts av kommunfullmäktige 1996 12 16.

Exploateringsavtal	Ett särskilt exploateringsavtal kommer att upprättas för att godkännas av kommunfullmäktige samtidigt som planen antas.
Tomträttsavtal	Ett tomträttsavtal skall tecknas mellan Stiftelsen och Huddinge Kommun, där kommunen upplåter marken med tomträtt till Stiftelsen.

2. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning, gemensamhetsanläggning mm	De ingående fastigheterna Kråkvik 2:15 - 2:17 skall läggas samman till en tomt för äldreboistäder. Fastigheten Kråkvik 2:14 skall överföras till Beckasinen 8. Utefter stranden skall ett servitut för allmän gångtrafik inrättas. Detta skall även omfatta anslutningen till Sjöstigen nordväst om annexbyggnaden. Fastigheterna Kråkvik 2:18 och 2:19 skall utgöra allmän plats park. Inom detta område skall rätt finnas för Vattenfall, Södertörns Elnät AB och för Stockholm Vatten AB att behålla och driva befintlig elnätstation respektive pumpstation.
Fastighetsplan	Någon särskild fastighetsplan behöver inte upprättas.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

Planekonomi	Kostnaderna för Planområdets utbyggnad regleras i det ramavtal som tecknats mellan Stiftelsen och Huddinge Kommun. Enligt detta skall Stiftelsen svara för alla kostnader bl a för att upprätta denna detaljplan och för de investeringar i gator och ledningar samt i parkmarken som erfordras. I och med att Stiftelsen bekostar detaljplanen reduceras planavgiften med 50 %.
Inlösen, ersättning	Kommunen äger fastigheterna Kråkvik 2:14-2:16 och 2:18-2:19. Fastigheten Kråkvik 2:17 har köpts in av Stiftelsen. Enligt villkoren i ramavtalet skall Stiftelsen donera denna fastighet till kommunen, och i gengäld erhålla ett tomträttsavtal för fastigheterna Kråkvik 2:14 - 2:17. Avtalsvillkoren skall vara lika med det som överenskomms för Kv Strandpiparen, nuvarande Långsjöbo.

4. TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska utredningar	Planförslaget behöver inte kompletteras med några speciella tekniska utredningar.
Uppvärmningssystem	Ett vattenburet uppvärmningssystem eller ett system med motsvarande egenskaper ska användas i den blivande bebyggelsen. Denna fråga skall bevakas i kommande exploateringsavtal.

5. DOKUMENTATION OCH KONTROLL

Kontroll

Planområdet belastas ej av problem av den art att särskild dokumentation erfordras av vad som genomförts och särskilda kontroller av dess fortbestånd.

Kvalitetsprogram

I ett särskilt kvalitetsprogram, som tillhör planförslaget, redovisas hur marken, såväl kvartersmarken som parkmarken, skall iordningställas, samt lämnas anvisningar för hur bebyggelsen skall utformas, färgsättas och delas upp i volymer med hänsyn till stadsbild och till omgivning.

6. KARTFÖRSÖRJNING

Primärkarta över området i skala 1:400 och 1:1000 finns på stadsbyggnadskontorets lantmäterienhet, som även efter beställning, mot fastställd avgift, tillhandahåller nybyggnadskartor som underlag för bygglovansökningar.

7. MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR OCH DERAS ANSVARSOMRÅDEN

Förteckning över dessa finns i planbeskrivningen.

Upprättad i februari 1997.

Redaktionellt ändrad i april 1997
(De redaktionella ändringarna har markerats med ett vertikalt streck i marginalen.)

Sören Torstendahl Arkitektkontor AB



Sören Torstendahl

**FASTIGHETERNA KRÅKVIK 2:14-2:19
LÅNGSJÖBO ANNEX**

inom kommundelen Segeltorp i Huddinge kommun
Upprättad i februari 1997 och redaktionellt ändrad
i april 1997

Sören Torstendahl Arkitektkontor AB

ANTAGANDEHANDLING**MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING****INLEDNING**

Nedanstående miljökonsekvensbeskrivning följer uppläggningsen enligt "Metod för Miljökonsekvensbeskrivningar i Huddinge", som antagits av kommunfullmäktige.

Beskrivningen följer numreringen i ovannämnda metod, men här behandlas enbart de miljöfrågor som är relevanta för denna detaljplan.

1 o 2. GEOLOGISKA OCH HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN**Radon**

Området ligger inom låg- och normalriskområde enligt en av SGAB utförd markradonkartering 1984.

PLANERINGSFÖRSLAG

Bebyggelsen utförs med normalt radonskydd.

Geologi

I hela området består marken av berg i dagen eller på ringa djup samt av fast jord. Berget stupar brant ner i sjön med en nivåskillnad på 6 meter, och består här delvis av släta och väl avslipade klippor.

PLANERINGSFÖRSLAG

Med hänsyn till grundläggningsförhållandena erfordras inga särskilda restriktioner för bebyggelsen, och någon risk för vibrationer föreligger ej. De släta klipporna bör dock sparas utan ingrepp.

3. NATURMILJÖ

Långsjön och dess parker

Långsjön ligger på gränsen mellan Huddinge och Stockholm. Marken runt Långsjön är till större delen bebyggd. Den mesta delen av stranden utgör kvartersmark för småhusbebyggelse, vilket innebär att stranden inte är tillgänglig för allmänheten. Mindre delar både på Huddingesidan och på Stockholmsidan har avsatts som park. Parkmarken har inventerats till sin omfattning, och beskrivs i bilaga 1.

Sjön och dess stränder

Sjön är dessvärre extremt näringsrik, med ett litet siktdjup och lagrade föroreningar p g a tidigare vatten- och avloppsutsläpp, gammalt VA-nät, bräddavlopp och felkopplingar. Större tillflöden saknas och belastningen med dag- och bräddvatten är stor. Vattennivån regleras med en damm vid utloppet i den nordvästra änden. Utflödet går till Vårbyfjärden i Mälaren.

Enligt samrådsförslaget till Översiktsplan för Stockholm är Långsjöns strand på Stockholmsidan ett ekologiskt särskilt känsligt område. Samma torde gälla även för stranden på Huddingesidan. Se bilaga 2.

Växtarter

I området finns ett 10-tal olika trädarter med tall som det dominerande trädet (Kråkvik 2:14-2:16), men även ett flertal ekar och björkar. Några arter, som t ex syren och körsbär, hänför sig till nuvarande trädgård (Kråkvik 2:17). Marken är en hållmarksterräng med mossor och ris (Kråkvik 2:14-2:16, samt i viss mån 2:17). Vid strandkanten norr om elnäts- och pumpstationerna (Kråkvik 2:18) finns ett antal större björkar. Runt stationerna är marken delvis utfylld och avgrusad. Pumpstationen är överfylld/täckt med jord.

PLANERINGSFÖRSLAG

Enligt förslaget skall parkmarks- respektive kvartersmarksområdena (Kråkvik 2:14 - 2:16 respektive Kråkvik 2:17 - 2:19) enligt gällande plan byta plats, så att den norra delen blir kvartersmark och den södra delen blir parkmark. Denna parkmark blir då en direkt fortsättning på parkmarken vid nuvarande Långsjöbo-anläggningen.

Den nya bebyggelsen placeras så att delar av hållmarken bibehålls orörda, dels den nordvästra delen av stranden som utgörs av släta och brant sluttande berghällar ner i vattnet, dels den markanta långsmala bergytan i den norra delen och parallellt med Sjöstigen. Den planerade gångvägen i form av en brygga, som klamras/konsolas ut från klipporna, anlagd utefter och ovanför vattenytan, skall utformas så att strandlinjen förblir intakt och för att minska påverkan på stranden som livsmiljö.

Befintliga träd har mäts in, och alla som över huvud taget kan spars skall skyddas.

Den ianspråkstagna parkmarken kompenseras genom att ny mark reserveras som en fortsättning av parkmarken vid Långsjöbo. Det nya parkområdet kommer att bli en mer anlagd park, medan det område som tas i anspråk för

bebyggelse är av naturmarkskaraktär. Delar av detta skall dock sparas och skyddas samtidigt som det nya området blir ett lättillgängligt och attraktivt område intill sjön. Allmänheten får dessutom en bättre tillgänglighet till Långsjön bl a genom den planerade gångvägen vid sjöstranden.

4. REKREATION

Långsjön

Långsjön används mycket såväl sommartid som vintertid. På sommaren är det främst badplatserna som utnyttjas. Vintertid besöks sjön av många för skridskoåkning och även skidåkning. Anlagda strandpromenader finns på vissa avsnitt på båda sidor av sjön. Se bilaga 1.

Grönstrukturen

Stockholms stadsbyggnadskontor har i Stadens Utveckling, förslag till Översiktsplan 96 för Stockholm, kartlagt och diskuterat grönstrukturen, samt föreslagit övergripande mål för denna. Bl a framhålls att behovet av parker och natur för vardagsrekreation nära bostad och arbete måste tillgodoses, eftersom dessa områden används av alla åldrar och under alla årtider för rekreation och friluftsliv.

Planområdet

Den nordvästra obebyggda delen av planområdet är ett naturområde, som enligt gällande plan utgör allmän plats park. Parkmarksområdet kan lätt nås från Sjöstigen. Däremot är sjön inte tillgänglig från detta område, eftersom berget stupar 5-6 meter brant ner i vattnet, utan områdets huvudsakliga användningen är som "utsiktsplats" för utblick över sjön. I sydost gränsar parkområdet till en villatomt. På andra sidan av denna finns en tomtplats med en övertäckt pumpstation och en elnätstation (transformatorstation). Terrängen är här låglänt, vilket innebär att sjön är lättillgänglig i denna del. Denna mark, som delvis används som tipp för trädgårdsavfall av kringboende villaägare, gränsar mot det iordninggjorda parkområdet i anslutning till den befintliga anläggningen Långsjöbo.

PLANERINGSFÖRSLAG

Den sydöstra delen i anslutning till parkområdet vid Långsjöbo skall iordningställas som en fortsättning på denna park. Pumpstationen och elnätstationen skall, i samråd med kommunen och respektive huvudmän, ges en utvändigt upprustning.

Utefter stranden skall gångstråket som passerar förbi Långsjöbo fortsätta även förbi den nya anläggningen. I den nordvästligaste delen utanför annexbyggnaden måste en brygga klamras och konsolas ut från berget på sjösidan av klipporna. Bryggan skall utformas så att strandlinjen förblir intakt och med minsta möjliga avskuggning av vattnet.

Tomten kring det nya huset skall inte inhängas eller på annat sätt avskärmas, utan gångvägarna skall även i denna del hållas tillgängliga för promenader.

Den ianspråkstagna parkmarken skall kompenseras genom att del av den nuvarande kvartersmarken reserveras som en fortsättning av parkmarken vid

Långsjöbo. Detta tillsammans med den planerade gångvägen/gångbryggan utefter sjöstranden innebär att allmänheten kommer att få en betydligt bättre tillgänglighet till Långsjön.

6. LUFT

Luftföroreningar

Ca 150 meter sydväst om planområdet går Häradsvägen med sin relativt stora trafik. Med hänsyn till avståndet till vägen och trafiken, antas avgasutsläppen till luften av giftiga ämnen, som kvävedioxid, NO₂ och koloxid, CO, ligga betryggande under Naturvårdsverkets riktvärden. Till stöd för detta kan noteras att för Segeltorpsskolan, några kilometer norr ut utefter Häradsvägen, har en beräkning av luftföroreningarna genomförts under vinterhalvåret 1995. Trots att skolan är belägen mycket närmare Häradsvägen än det aktuella planområdet, ligger värdena för luftföroreningarna under Naturvårdsverkets riktvärden.

Utsläppen från trafiken på lokalgatunätet vid anläggningen ligger långt under alla riktvärden.

PLANERINGSFÖRSLAG

I detaljplanen fordras inga särskilda föreskrifter för bebyggelsen med hänsyn till trafikens avgasutsläpp. I bygglovskedet bevakas att parkeringsplatser är lämpligt lokaliserade i förhållande till bostadsutrymmen.

7. BULLER

Buller

Ca 150 meter sydväst om planområdet går Häradsvägen med sin relativt stora trafik. Avståndet innebär dock att trafiken på vägen inte ger någon bullerbelastning på den föreslagna bebyggelsen. Som jämförelse kan anges att enligt av kommunen genomförd bullerkartering i mars 95 ligger bullervärdena vid väggkant på 71-75 dBA, och utanför husfasad vid den närmaste husraden i kv Sadesärlan på 56-65 dBA, beroende på avståndet mellan kör-bana och hus. Inget av dessa hus ligger dock längre från vägen än 25 meter. Kommunens planeringsmål och Naturvårdsverkets förslag till riktlinjer är 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid permanentbostäder.

PLANERINGSFÖRSLAG

I detaljplanen fordras inga särskilda föreskrifter för bebyggelsen med hänsyn till trafikbullret.

9. DAGVATTENHANTERING

Dagvatten

Markens beskaffenhet innebär begränsade förutsättningar för infiltration. Dag- och ytvattnet rinner snabbt ner i Långsjön.

PLANERINGSFÖRSLAG

Dagvattnet skall som huvudprincip och så långt det är möjligt, tas om hand lokalt, LOD, och infiltreras i marken. För att kunna spara befintlig växtlighet, är det väsentligt att ytvatten förs ner i marken. Markbeskaffenheten är dock sådan att endast begränsade möjligheter finns för ett lokalt omhändertagande.

Inga åtgärder skall vidtas beträffande dagvattnet på de markområden som skall bibehållas orörda. För att ta om hand dagvattnet från takytor och hårdgjorda markytor skall ett infiltrationsmagasin/stenkista anordnas vid byggnadens södra gavel i anslutning till den planerade parkeringsplatsen. Ytterligare ettsådant infiltrationsmagasin kan anordnas vid stranden strax söder därom.

10. AVFALLSHANTERING

Avfall

PLANERINGSFÖRSLAG

Bebyggelsen skall planeras med utrymmen för sopor enligt föreskrifterna i kommunens avfallsplan och enligt kraven på separering av avfallet.

11. ENERGIFÖRSÖRJNING

Energi och uppvärmning

Enligt Energiplan 93, antagen av fullmäktige i mars 93, skall kommunen, när exploateringsavtal tecknas om uppförande av bl a flerbostadshus, föreskriva att för bebyggelsens uppvärmning skall ett vattenburet system eller ett system med motsvarande flexibilitet användas i syfte att hålla en handlingsfrihet på längre sikt.

Agenda 21 -arbetet anger i sina förslag till miljömål att i bygglovsammanhang bör vatten- eller luftburna uppvärmningssystem förordas.

PLANERINGSFÖRSLAG

Kommande exploateringsavtal skall förorda ett vattenburet system eller ett system med motsvarande egenskaper användas i den nya byggnaden.

16. ELEKTRISKA OCH MAGNETISKA FÄLT

Elnätstation

I den sydöstra delen av området finns en mindre elnätstation (transformatorstation). Med hänsyn till de elektriska och magnetiska fälten för denna typ av nätstation har ett skyddsavstånd om ca 5 meter diskuterats. Avståndet till närmaste del av planerad bebyggelse är ca 40 meter och till befintlig bebyggelse ca 50 meter.

PLANERINGSFÖRSLAG

Inga särskilda föreskrifter erfordras för bebyggelsen med hänsyn till elektriska och magnetiska fält från befintlig elnätstation.

18. LANDSKAPSBILD / STADSBILD

Exponering

Byggnadsplatsen är en plåtå ca 6 meter ovanför Långsjöns vattenyta. Stranden består, som redovisats ovan, av branta klippor, som stupar ner i vattnet. Läget gör att anläggningen kommer att vara exponerad mot sjön och mot bebyggelsen på Stockholms sida. Detta har särskilt studerats, vad gäller volymer, färgsättning och det allmänna arkitektoniska uttrycket, i de programskisser som ligger till grund för planförslaget. Målet har varit att anläggningen skall harmoniera med omgivningen och smälta in miljön. Byggnadskropparna har dessutom anpassats till terräng och vegetation så att mycket av de befintliga träden kan bibehållas.

PLANERINGSFÖRSLAG

Med hänsyn till stadsbilden skall bebyggelsen regleras med särskilda föreskrifter i planen för säkerställa en utformning, som i princip överensstämmer med de utredningar som tagits fram i programskedet och som legat till grund för avtalet mellan stiftelsen och kommunen.

Med hänsyn till landskapsbilden skall skyddsbestämmelser föras in för träden såväl mot sjön som mot gatan.

Kvalitetsprogram

I ett särskilt kvalitetsprogram, som tillhör planförslaget, har mer detaljerade utformningsfrågor beträffande såväl markbehandling som byggnadens utformning vad gäller volymer, färgsättning mm, belysts.

PLANERINGSFÖRSLAG

Kvalitetsprogrammets anvisningar skall följas.

Upprättad i februari 1997

Redaktionellt ändrad i april 1997
(De redaktionella ändringarna har markerats med ett vertikalt streck i marginalen.)

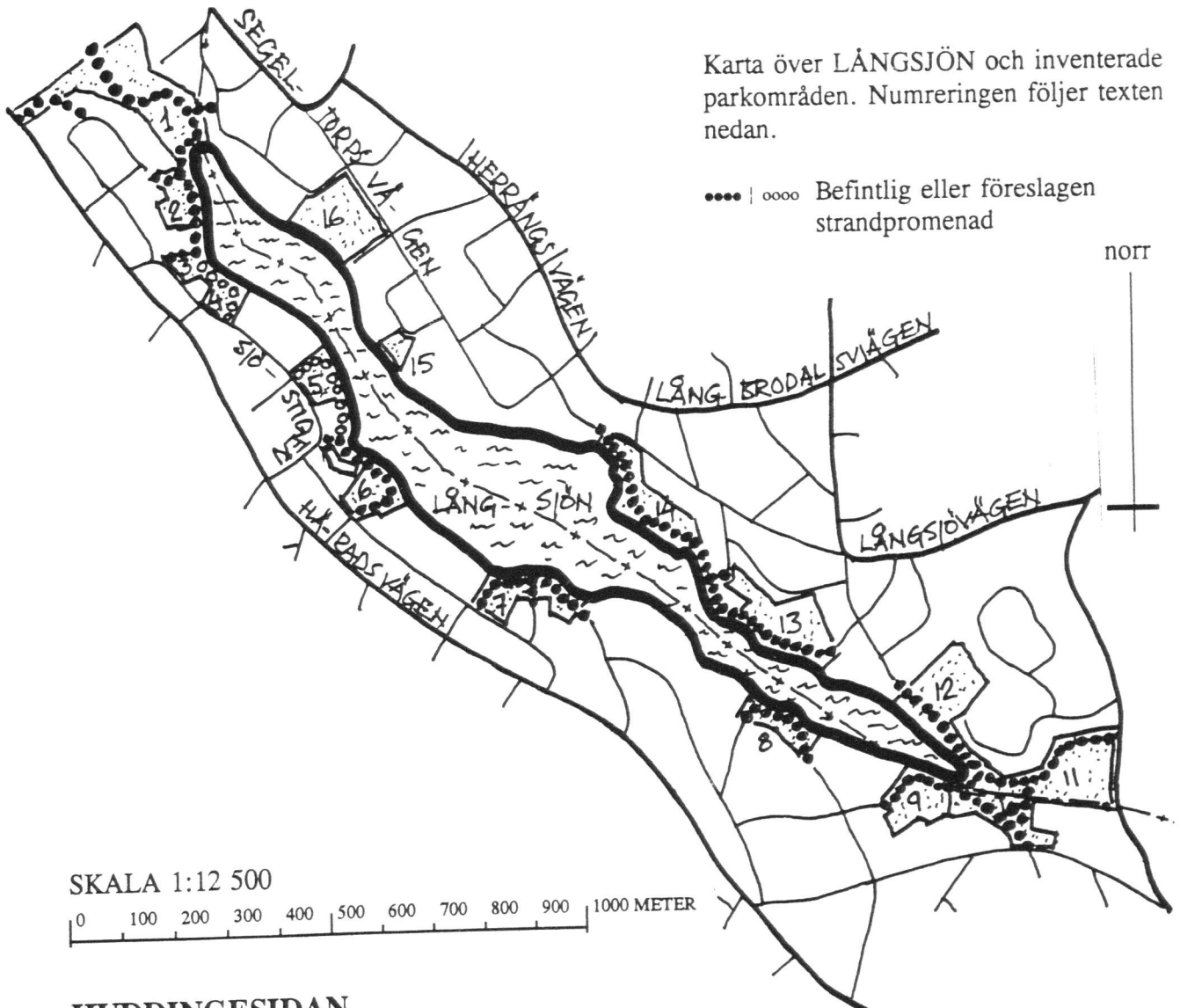
Sören Torstendahl Arkitektkontor AB



Sören Torstendahl

BESKRIVNING AV LÅNGSJÖNS OBEBYGGDA STRÄNDER

Inventeringen är utförd av personal från Miljökontoret i Huddinge.



HUDDINGESIDAN

1. Långsjöns nordvästra ände. Sjöns utlopp sker här via en bred och rak å. Området utgörs i stort av ett alkärr, som övergår i ett björkkärr, innan den öppna friska gräsmarken tar vid i riktning mot Mickelbergsvägen. Området är en viktig fortplantningslokal för groddjur. En anlagd gång- och cykelväg går genom området.
2. Lövträdsdungar längs sjön. En liten öppen gräsmark. Tall- och ekdominerad blandskog på hållmarkskullen i väster. Mjukbottenstrand. Grusad strandpromenad.
- 3 o Ohävdad gräsmark av frisk och fuktig typ. Mjukbottenstrand. Vassvik. En ganska gles strandskog. Området går runt en villatomt. Ganska grova alar.
4. Hållmark med tall och ädellövträd av ek, ask, lönn och fågelbär. Brant klippstrand ned i vattnet. Utsiktsberg vid vattnet.
- 5.

6. Långsjöbo-Kråkviksbadet. Utfylld strandremsa med parkanläggning mellan sjön och Långsjöbo. Därefter klippstrand. Strandskog av al. Tall och ekdominerad blandskog av parkkaraktär i söder. Strandpromenad, badplats, utsiktsplats.
7. Fotbollsplan, lekplats, badplats mm. Blandskog samt lövskog med ask, lönn, alm, lind, ek och hassel. Videbuskområde. Gräsmark av frisk och fuktig typ. Mjukbottenstrand och anlagd strand. Ett vassbälte ligger som en bård längs hela strandpartiet. Gångstig längs stranden. Utsiktsplats.
8. Grovvuxen strandskog med flera grova trädslag. Lövskog med inslag av lönn, ek och hassel. Grov björk och al. En smal strandpromenad med gångbro. Utsiktsplats.
9. Snårig strandskog med inslag av ask, lönn, ek och hassel. I västra delen en liten låg tallhäll som övergår i blandskog. Klippstrand. En gång- och cykelväg går igenom området. Utsiktsplats.
10. Frisk gräsmark med ett snårigt lövskogsparti närmast sjön. Enstaka lövträd och barrträd längs gräsmarken. Parkkaraktär. Lövskog med inslag av lönn, alm, lind, ek och hassel. Öppna diken.

STOCKHOLMSIDAN

11. Långsjöns sydöstra ände. Dalgång , som domineras av en öppen gräsmark, i vars mitt ett öppet dike går ut i sjön. Gräsmarken kantas av skog. Sjöstranden är en vassbevuxen mjukbottenstrand. Alridå på sidorna.
12. Glest skogsparti med bl a björkar. Stranden har en bård av grova alar. Här har det anordnats en avstickare från stranden. Via en brant trappa kan man ta sig uppför branten av ett relativt högt berg med hållmarkstallskog.
13. Långsjöbadet i den sydöstra delen har en iordningsställd badvik med sandstrand. En stor gräsyta dominerar området med fristående ekar på sidorna. Vid stranden finns låga flata hållar och brantare klippor. Stranden har partier av unga alar. Tre bryggor går ut i vattnet. Grillplats. På bebyggelsesidan finns en stor ekdominerad hållmarkskulle.
14. Från badplatsen går en smal anlagd strandpromenad med räcke mot nordväst. Strandpromenaden går på klippor och kantas av en bård med grova alar. Nära vattnet finns ett kuperat område med hållar av olika höjd. Hållarna är bevuxna med tall- och ekdominerad blandskog. Brygga ut i sjön mellan ett bestånd av grova alar. Utsiktsberg vid vattnet.
15. Ett litet skogsparti mellan husen bestående av tall- och ekdomierad blandskog. Enstaka alar i strandkanten. Klippor med utsikt. Livboj med parkbänkar.
16. Herrängens Gård med dansbana. Gamla fruktträd, grova ekar, ask, lönn mm står i gårdens närhet. Parkbänkar. Bollplan. Strandskog, delvis snårig och delvis bestående av fristående mycket grova alar. Hållbunden blandskog kring dansbanan.

BILAGA 2, tillhörande Miljökonsekvensbeskrivning till,
Detaljplan för fastigheterna KRÅKVIK 2:14-2:19,
LÅNGSJÖBO ANNEX, inom kommundelen Segeltorp i
Huddinge kommun.

EKOLOGISKT SÄRSKILT KÄNSLIGA OMRÅDEN

Enligt naturresurslagens andra kapitel skall mark- och vattenområden, som är sär-skilt känsliga från ekologisk synpunkt, så långt möjligt skyddas mot åtgärder, som kan skada naturmiljön.

I Stockholm har ekologiskt särskilt känsliga områden avgränsats. De stränder, som är av betydelse för att långsiktigt kunna värna den biologiska mångfalden i staden, har bl a betecknat som ekologiskt särskilt känsliga områden av Stockholms Stad. Eftersom samtliga vegetationsklädda stränder i Stockholms Stad fyller dessa funktioner i större eller mindre grad har alla sådana stränder givits denna beteckning. För Långsjön gäller detta hela stranden inom stadens område.

Stranden definieras i Stockholms utredning som ett område av minst 5 meter från strandkanten ut i vattnet och upp på land.