



ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöbeskrivning
Samrådsredogörelse



Översiktskarta, planområdets läge

Detaljplan för

Talldalen

inom Glömsta och Fullersta kommundel, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, juni 2007

Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att ange byggrätter för villabebyggelse dels inom befintliga fritidshusfastigheter, dels inom fastigheter på idag obebyggd mark utmed Talldalsvägen. Detaljplanen möjliggör att de stora fastigheterna kan styckas av vilket på sikt innebär att området kan förtätas. Detaljplanen ska möjliggöra att Talldalsvägen kan byggas om till bussgata och syftar även till att ange tillräckliga vägområden så att upprustning av vägnätet kan ske. Vidare ska detaljplanen ange markområde för skola och förskola samt medge utbyggnad av ett gemensamt vatten- och avloppsnät.

Inom planområdet finns idag en bebyggelse med bostadshus, både för fritids- och för åretruntboende, en mindre gård med hästar samt en nybyggd förskola. Vägnätet utgörs av smala vägar. Hela Vistabergsområdet, där planområdet ingår, är avsett att utvecklas till ett område med bostadsbebyggelse med ett relativt lågt markutnyttjande.

2. Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB

Hushållning med mark- och vattenområden

Markanvändningen i detaljplanen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 kap.

Vistabergsområdet anges i kommunens översiktsplan som ett område som ska omvandlas för permanentbebyggelse. Området ligger centralt i Huddinge kommun och är delvis redan ianspråktaget för bebyggelse. Hänsyn har tagits till områdets kulturvärden och rekreativvärden. Området berörs ej av något riksintresse.

Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid och kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, partiklar (PM 10), ozon och kolmonoxid i utomhusluft.

Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

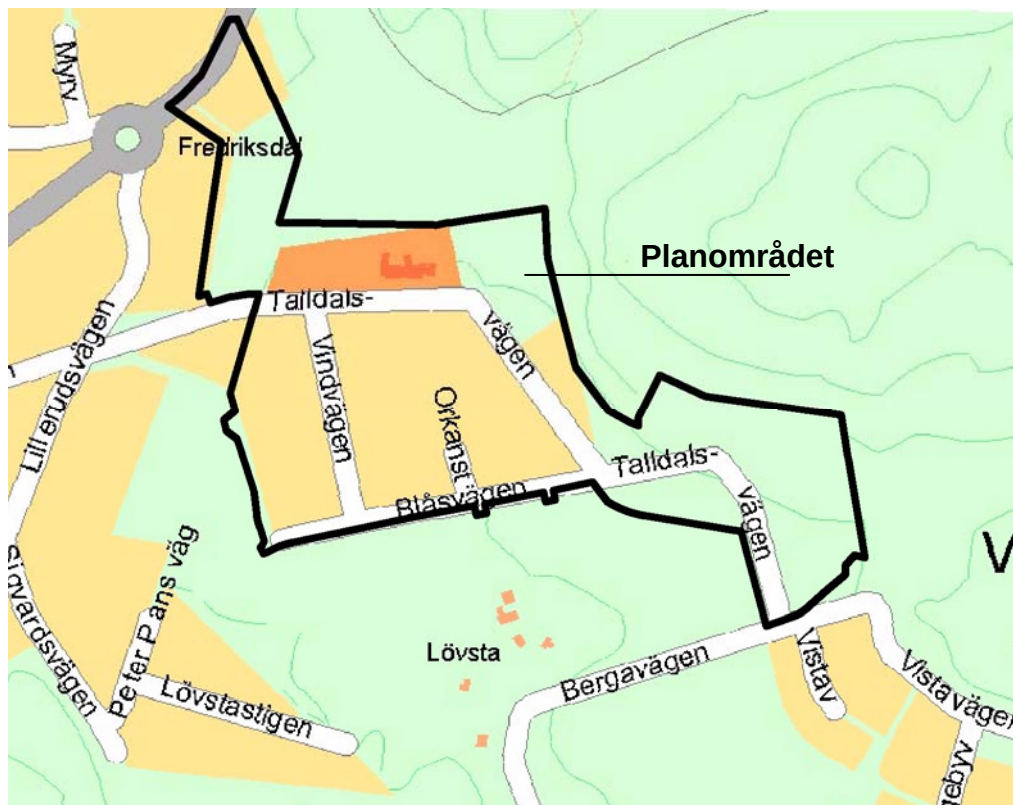
Planområdet ligger i västra delen av Vistabergsområdet väster om Huddinge centrum och norr om Glömstavägen, se karta på omslagssidan.

Planområdets norra gräns utgörs av Gamla Stockholmsvägen och eckbacken vid Källbrinksskogen norr om Talldalsvägen. I öster går gränsen vid bergets fot och

skogsbrynet, i söder utgör Blåsvägen, Bergavägen och ny sträckning av Talldalsvägen gräns, samt i väster är gränsen vid den obebyggda marken väster om kvarteret vid Vindvägen.

Planområdet omfattar ca 15,0 ha. Av dessa är ca 12,4 ha kvartersmark varav ca 10,9 ha är kvartersmark för bostäder, ca 1,2 ha är kvartersmark för skola och resterande är mark för verksamhet och tekniska anläggningar. Den allmänna platsmarken omfattar ca 2,6 ha varav ca 2,0 ha är gatumark och resten är naturmark.

Bostadsfastigheterna inom planområdet är alla i enskild ägo förutom två, varav en ägs av Huddinge kommun och en av ett företag. Fastigheten med förskolan samt ett markområde där intill norr om Talldalsvägen ägs av kommunen. Delar av skogsområdet i öster ägs av ett företag. En mindre del av detta ingår i planområdet.



Karta med vägnamn och planområdet

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Översiktliga planer

I Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen, antagen regionplan för Stockholms län anges Vistabergsområdet som Övrig regional stadsbygd.

I Översiktsplan från år 2000 benämns området "Glömsta-Vistaberg, omvandlings- och utbyggnadsområde i gammalt kulturlandskap". En omvandling till permanentbebyggelse redovisas. Föreslagen markanvändning och bebyggelsestruktur innehåller Glömsta, Backen och Rosenhillsområdet längs Glömstavägen samt en inre del med Lövsta och Vistaberg. Områden anpassas till kulturmiljön, Lövstadalen och den så kallade fornstigen från Vista till Glömsta. Inriktningen är att det ska vara relativt låg exploateringsgrad, villor, parhus och eventuellt något lägre flerbostadshus. Glömsta-Vistaberg kan delvis ses som ett kompletterande bostads-samhälle till det regionala utvecklingsområdet Flemingsberg. Delarna närmast Gömmaren kvarstår som fritidshusområden. För aktuellt planområde, Talldalen, redovisar markanvändningskartan bostäder med lågt markutnyttjande.

Detaljplaneförslaget överensstämmer med översiktsplanens riktlinjer.

4.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Kvarteren söder och väster om Talldalsvägen omfattas av områdesbestämmelser för Fullersta Glömsta (OB 9-D-5) med laga kraft 2000-10-20. Områdesbestämmelserna syftar till, att i avvaktan på kommande planläggning, motverka ett ökat permanentboende inom området innan gemensamt va-system byggts ut. Områdesbestämmelserna innebär att högst en huvudbyggnad med största bruttoarea och byggnadsarea om 55 kvm får uppföras. Därutöver tillåts 25 kvm byggnadsarea för förråd/uthus. Totalt tillåts högst 80 kvm bruttoarea och byggnadsarea.

När den nya detaljplanen för planområdet vinner laga kraft upphävs automatiskt områdesbestämmelserna. En administrativ bestämmelse upphäver gällande schaktningsförbud inom området.

I nordväst ansluter planområdet till detaljplan för Margaretavägen med laga kraft 2001-04-09.

Norr om Talldalsvägen gäller utomplansbestämmelser, detta område är ej tidigare detaljplanerat.

Söder om och i direkt anslutning till planområdet har detaljplanearbete påbörjats dels för planområdet Hageby, dels för planområdet Lövsta Gård. Detaljplan för Hageby syftar till att möjliggöra förtätning genom avstyckning för villabebyggelse medan detaljplan för Lövsta Gård avser att möjliggöra etablering av stallanläggning.

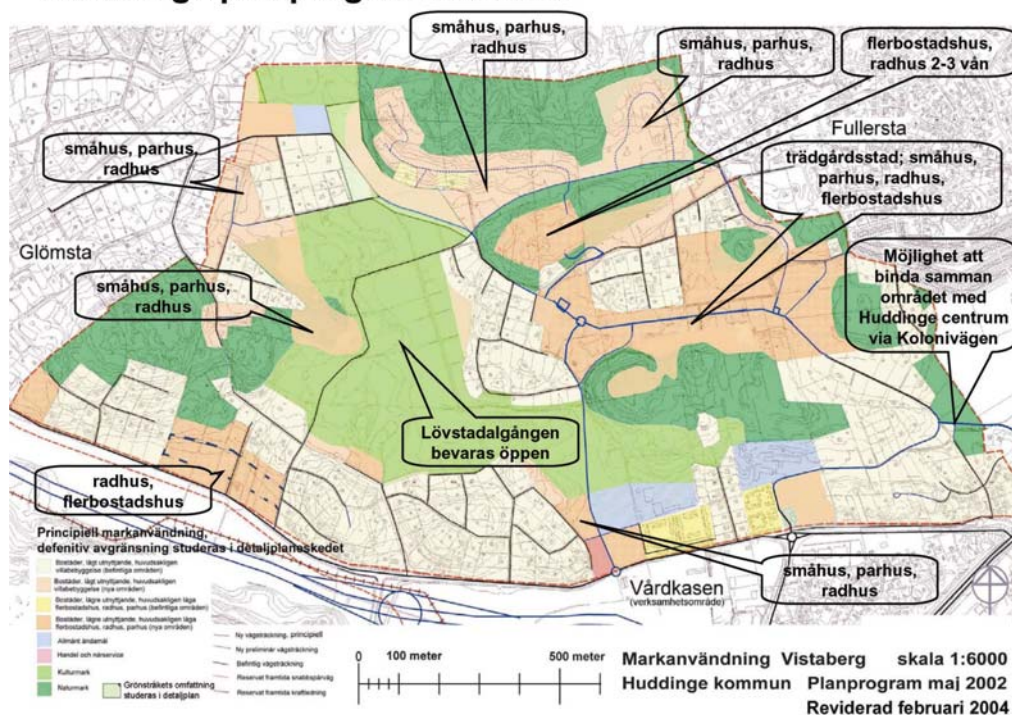
4.3 Planuppdrag och program för detaljplanen

Planprogram

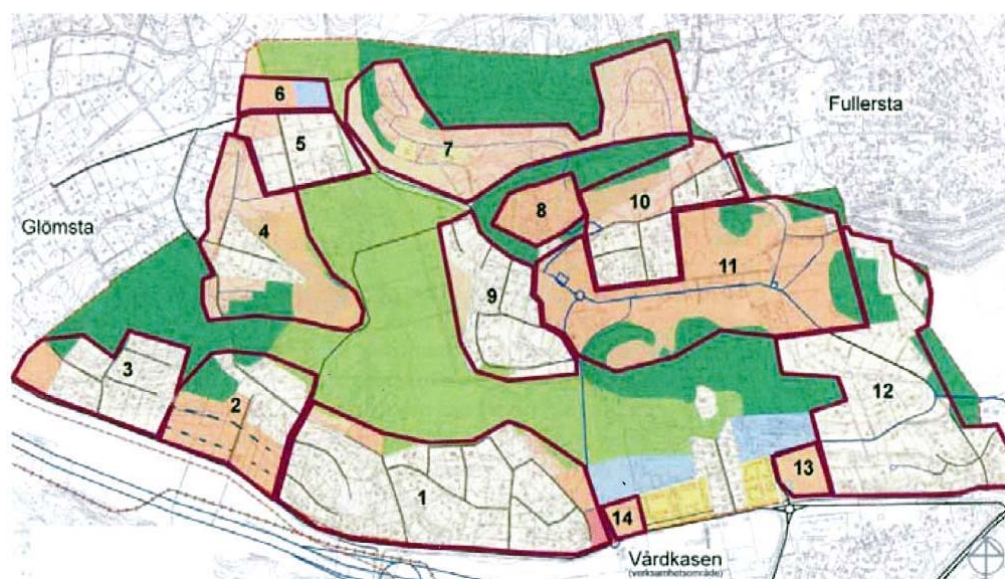
Planprogram för Vistaberg godkändes av samhällsbyggnadsnämnden i mars 2004 och av kommunstyrelsen i oktober 2004.

Planprogrammets huvuddrag är att Lövstadalen hålls fri från bebyggelse; ny bebyggelse utformad som trädgårdsstad förläggs med tyngdpunkt i Vistabergs nord-östra del; ny bebyggelse byggs vid Glömstavägen samt inom, eller i anslutning till, befintliga områden. Sammantaget rymmer förslaget till planprogram cirka 1400 nya bostäder.

Vistabergs planprogram i korthet



Bebyggelse och landskaps beskrivs i planprogrammet för ett antal delområden.



Planprogrammets delområden

De delområden som är aktuella för Talldalens planområde är delområde 5, 6 och del av 7.

Delområde 5: Området kring Vindvägen

- Komplettering av befintlig bebyggelse med villor/parhus enligt A; Befintliga tomtområden med friliggande hus för permanent- eller fritidsboende. Dessa kan förtätas om fastighetsägarna så önskar när områdena planläggs och förses med kommunalt vatten och avlopp. Huddinges normala praxis för tomtstorlekar, avstånd mellan hus etcetera tillämpas med anpassning till respektive områdes förutsättningar.
- Befintliga vägar bibehålls.
- Den gröna kilens läge och utbredning studeras vid detaljplanläggning

Delområde 6: Området norr om Talldalsvägen

- Tomt för allmänt ändamål med erforderlig area
- 2-plans gruppbebyggelse längs Talldalsvägen enligt C; Trädgårdsstad i kvarter. Gruppbebyggelse där husen, gaturummen och platserna gestaltas medvetet och samordnat
- Stråk öster och norr om bebyggelsen lämnas öppna
- Parkering i små grupper mellan byggnaderna

Delområde 7: Norra skogskullarna

- Friliggande villor/parhus/suterränghus enligt typ B längs vägarna mot skogskullarna, placerade med stor hänsyn till topografin. B; Nya gator och områden för enbostadshus, parhus och radhus. Samordnad styrning och gestaltning bidrar till trevnaden, Det kan gälla husens orientering längs gatan, avstånd gata-hus, förgårdsmarkens avgränsning mot gatan, fasad- och takmaterial samt färgsättning.

Detaljplaneförslaget har i huvudsak upprättats i enlighet med programmets riktlinjer. Den gröna kilens läge och utbredning har enligt planprogrammets riktlinjer utretts noggrannare under detaljplanearbetet. Samrådshandlingen angav ett extra brett vägområde i Talldalsvägens sträckning som förutom nödvändig infrastruktur skulle ges en utformning i form av ett grönt stråk. Denna utformning mötte stort motstånd hos fastighetsägarna inom området. Föreliggande planförslag har istället ett naturområde som sammanbinder Lövstadalen med Källbrinksskogen öster om bebyggelsen vid Talldalsvägen. För delområde sex avviker planförslaget från programmet då ingen gruppbebyggelse föreslås. Anledningen till detta är att tomt för allmänt ändamål tagit större delen av området i anspråk, samt att en förbindande väg föreslås mellan Talldalsvägen och Gamla Stockholmsvägen. Därefter tillgänglig kvartersmark föreslås för friliggande hus.

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 26 september 2005 § 195 att ge samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta nya detaljplaner för Talldalen, Hageby och Lövsta stall i Vistaberg. Beslutet anger:

”För att knyta ihop Vistabergs allé med Glömsta planeras en bussgata i enlighet med planprogram för Vistaberg. I anslutning till bussgatan finns två fritidshusområden som bör planläggas i anslutning till bussgatan. För att möjliggöra bebyggel-

se förutsätts ett nytt läge för stallet vid Lövsta Gård. Sammanlagt kan planläggningen ge möjlighet till ca 100 nya bostäder genom förtätning.”

4.4 Behovsbedömning av miljöbedömning

Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 5 kap 18 §. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behövas men en frivillig miljökonsekvensbeskrivning, kallad miljöbeskrivning, har gjorts enligt Huddinge kommuns riktlinjer. Miljöbeskrivningen fogas till planhandlingarna.

Bedömningen grundas på följande:

Detaljplanen möjliggör en omvandling av fritidshusområdet till åretruntbebyggelse i villaboende med en förtätning av området samt en komplettering av bebyggelsen med tätare småhusbebyggelse och en förskola. Området kommer att anslutas till kommunalt vatten- och spillvattenledningsnät och vägarna kommer att förbättras. Området ligger inom cykelavstånd till Huddinge centrum och andra viktiga målpunkter för de boende. Till skolorna är det gångavstånd. Området kommer att trafikeras med buss utmed Talldalsvägen. Kvartersmarken är redan idag i huvudsak ianspråktagen för bebyggelse och planförslaget bedöms därför inte innebära någon betydande påverkan på miljön. Genomförandet bedöms inte innebära några risker för människors hälsa. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas. Planen påverkar ej heller något område eller natur som har erkänd nationell, gemenskaps- eller internationell skyddsstatus.

4.5 Förteckning underlag

I detaljplanearbetet har följande handlingar utgjort underlag;

- Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen
- Kommunens Översiktsplan från 2000
- Områdesbestämmelser för Fullersta Glömsta (OB 9-D-5) med laga kraft 2000-10-20
- Detaljplan för planområdet Hageby, utställningshandling
- Detaljplan för planområdet Lövsta Gård, utställningshandling, samt tillhörande PM om skyddsavstånd för stall och ridhus, 2007-01-23
- Planprogram för Vistaberg, godkänt av kommunstyrelsen i oktober 2004
- Kommunstyrelsens beslut 26 september 2005 § 195
- Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun
- Huddinge kommuns markradonredovisning
- Översiktlig dagvattenutredning för Talldalen och Hageby i Huddinge kommun, Ramböll, Stockholm 2006-04-07
- Kompletterande utredning angående sättnings- och skredrisk i anslutning till diket (Ramböll 2006)
- Arkeologisk förstudie till Översiktsplan 97, UV Stockholm, Rapport

1997:37, Riksantikvarieämbetet

- Trafikutredning Vistaberg, Scandiaconsult, november 2003
- Glömstavägen, påverkan av utbyggnaden i Vistaberg, Talldalen, Hageby, Backen och Östra Glömsta, augusti 2006, Kommunen, Gatukontoret
- Landskapsanalys Talldalen och Hageby inom kommundelen Glömsta, Huddinge kommun
- Sammanställning av faktorer för ny väg, februari 2007
- Huddinges grönsstruktur, 1997



Ortofoto över planområdet

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

5.1 Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av ett lägre beläget område mellan skogsklädda höjder i öster och väster. I söder ansluter området till Lövstadalgången och i norr till en ekbacke som leder vidare till Källbrinksskogen och Gömmarområdet.

Terrängen är till största delen plan med undantag för östra delen som höjer sig mot skogsområdet samt i västra kanten av planområdet.

Planområdets västra del, söder och väster om Talldalsvägen, har stora tomter med variationer från naturtomt till trädgårdstomt. En del tomter är obebyggda. Väster om planområdet finns snårig blandskog med aspdominans och ekinslag. Denna ”svampplockarskog” är lättillgänglig för de närboende.

Norr om Talldalsvägen finns en mindre barrskogsplantering som är främmande för Lövstadalens öppna delar och denna är nu delvis ianspråktagen för förskola.

Norr om Glömsta förskola finns ett vackert naturlandskap av hagar och ekdungar. Bortanför ekbackarna breder Källbrinksskogen och Gömmarens naturreservat ut sig, vilka är två av Huddinges värdefulla naturområden.

Ekdungarna i och intill den norra delen av planområdet är avsedda att bevaras då de har höga naturvärden. För fyra fastigheter invid dungarna gäller därför en planbestämmelse som innebär att marklov krävs för borttagande av ekar.

Planområdets östra delar ligger vid foten av ett skogsklätt berg där bergets sydsluttning består av mogen blandskog med ett ganska tätt buskskikt av hassel. Enstaka ekar finns också i denna slutna och skuggiga skog. Bergets västra sluttning är delvis gallrad. Delar av planområdets utgörs här av igenväxande åkermark. Ett mindre parti barrskogsplantering finns i gränslandet mellan skog och åker. Vissa delar är bebyggda och på en av fastigheterna finns en mindre gård med hästar och hagar.

Det i detaljplanen föreslagna gröna stråket från Talldalsvägen och upp mot de norra skogskullarna har som syfte att sammanlänka Lövstadalgången med Källbrinksskogen och Gömmarområdet för människor och djur. Gömmarområdet är ett strövområde som ska vara lättillgängligt för allmänheten och därför bör gångstråk finnas som leder till grönområdet.

Utmed Talldalsvägens östra sida finns ett öppet dagvattendike som söder om Blåsvägen fortsätter söderut genom Lövstadalgången. Från Talldalsvägen och söderut omfattas diket av ett torrlägningsföretag. Detta innebär att diket ska renas och att diket vattennivåer och sträckning inte får ändras. Förändringar kräver samråd med länsstyrelsen. Området invid korsningen Blåsvägen/ Talldalsvägen har tidvis vattensamlingar och är tillhåll för bland annat grodor.

Hela planområdet har goda klimatförutsättningar för bostadsbebyggelse då det ligger skyddat för ogynnsamma vindar. De östra delarna har än mer gynnsamt klimatläge då de utgör syd- och sydvästvända sluttningar. Områdets lågpunkt ligger utmed Talldalsvägen där kallluft riskerar att samlas.

Planförslaget kommer att medföra att området förtätas med fler byggnader för bostadsändamål vilket innebär att en del befintlig vegetation inom kvarteren kommer att försvinna. Även partiet med barrskogsplanteringar kommer att tas bort till förmån för bebyggelse. Terrängens variation inom planområdet kommer att bestå och ge karaktär åt områdets olika delar.



*Blåsvägen västerut
med Lövstadalens
hagar*

Naturvärden

Inom planområdet finns inga områden som klassificerats som "höga naturvärden".

Geotekniska förhållanden

Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun består det lägre belägna området längs med Talldalsvägen av lös jord (lerjord utan genomgående torrskorpa). Övrig mark består huvudsakligen av fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän). På vissa ställen går berget i dagen, alternativt finns berget på ringa djup.

Grundläggning av hus och vägar på berg och morän- och friktionsjord innebär inga geotekniska problem. För byggnader som placeras på mark med lös jord behöver särskild hänsyn tas till detta vid höjdsättning, grundläggning och planering av tomterna. Detta uppmärksammas i särskilt för det sydostligaste området som getts en planbestämmelse som anger att markundersökning erfordras inför bygglov för att bestämma lämpligt grundläggningssätt. Skredrisk kan även behöva utredas.

En översiktlig geoteknisk utredning har utförts inför ombyggnaden av Talldalsvägen; "Översiktlig geoteknisk utredning för Talldalen och Hageby, Stockholm 2006-04-12, Ramböll".

Enligt Huddinge kommuns markradonredovisning finns inte några högriskområden i Vistaberg utan endast normal- och lågriskområden. Undersökning av radonförekomst ska ske inför bygglov. Alternativt ska byggnaden uppföras i radonsäkert utförande.

Förorenad mark

Inga tydliga tecken finns som visar på att det tidigare har förekommit miljöfarlig verksamhet inom området.

Mark inom fastigheten Glömsta 3:9 vid Talldalsvägen har till viss del tagits i anspråk som asfalterad parkeringsplats för arbetsmaskiner och för flisning av skogsavfall.

Hydrologiska förhållanden

Området avvattnas mot söder till Glömsta-Vistabergsån som ansluter till Glömstadalsån vilken har sitt utlopp i Flemingbergsviken. Vid höga vattenflöden i Glömstadalsån breddar det överflödiga vattnet bort till en dagvattentunnel som leder till Albysjön.

I dalgången och i det lägre belägna området vid Talldalsvägen där leran är tät varierar grundvattennivån beroende på hur mycket vatten som trycker på från omgivande moränmark. Då leran är tät och har stor mäktighet är kopplingen mellan vattennivån i friktionsjorden under leran svag, medan i den övre delen av lerlagret styrs grundvattentrycket i leran mer av vattennivån i diket. Markförhållandena och markanvändningen är relativt gynnsamma för lokalt omhändertagande av dagvatten. Leran är dock inte lämplig för infiltration eller perkolation

Risk för skred/höga vattenstånd

Markområdet i områdets lågpunkt består av lera med stor mäktighet. Teoretiskt finns här en risk för skred. Likaså finns en risk för översvämning där vattendraget löper i det fria direkt söder om planområdet om vattenmängden blir stor eller om vattenflödet stoppas nedströms.

När nya byggnader i de lägre belägna delarna av planområdet uppförs behöver hänsyn tas till markförhållandena och till eventuell översvämningsrisk vid höjdsättning.

Kulturmiljöer, fornlämningar

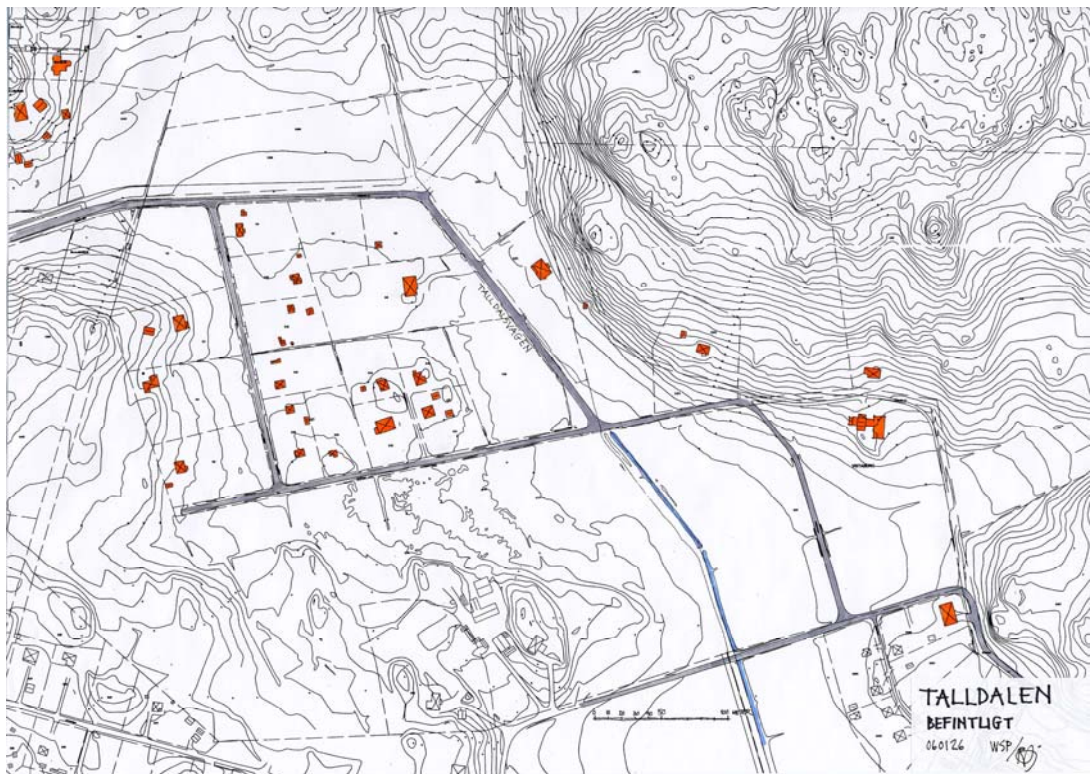
En Arkeologisk förstudie till Översiktsplan 97 har utförts av Riksantikvarieämbetet, och denna redovisar kulturmiljöer och kända fornlämningar. Detaljplaneområdets östra delar ingår i utredningens delområde 2: Glömsta, Vistaberg. Inga kända fornlämningar finns inom detaljplaneområdet men förstudien anger att de sydvända sluttningarna är "riskområde".

Om fornlämning påträffas ska anmälan om detta göras till länsstyrelsen.

5.2 Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag 20 bebyggda fastigheter där flertalet nyttjas för fritidsbostäder. År 2000 var 8 st helårsbostäder.



Befintlig bebyggelse



Planförslaget innebär att området kan komma att innehålla drygt 100 fastigheter för friliggande bostäder. Större delen av dessa är på mark som tidigare ansetts för bebyggelse. De nya fastigheterna tillkommer genom styckning av fastighet.

Utgångsvärdet för styckning av fastighet har varit Huddinge kommuns normala praxis om 1000 kvm. En minsta tomtstorlek för styckning anges dock olika för olika delar av planområdet då de har olika förutsättningar.

För området i sydost anges minsta tomtstorlek till 1000 kvm. Större delen av detta område är ej bebyggt idag och består av stora fastigheter vilket underlättar indelning i nya tomter. En fastighetsägare har även önskat större tomtstorlekar här.

För området längst i norr och för området söder och väster om Talldalsvägen anges minsta tomtstorlek till 900 kvm. Här har Huddinges praxis varit svår att följa på grund av befintliga fastighetsindelningar vilket motiverar en något mindre tomtstorlek för att ändå tillgodose de önskemål fastighetsägarna har för sina fastigheter.

I planområdets östra del, det smala området mellan berget och Talldalsvägen, anges minst 800 kvm stora tomter. Även här har Huddinges praxis varit svår att följa. Området invid skogskanten begränsas av den branta bergssidan och fastigheterna har idag kilformer vilket motiverar en lägre tomtstorlek för att tillgodose fastighetsägarnas önskemål.

För att alla fastigheter ska få god tillgänglighet från lokalgata anger detaljplanen fyra nya lokalgator. Längst i norr anges en ny nord-sydlig lokalgata, i väster anges en nord-sydlig gata utanför befintliga fastigheter, i nordost anges en lokalgata i öst-västlig riktning och samt inom det stora kvarteret anges en öst-västlig lokalgata in från Talldalsvägen. Så gott som alla fastigheterna kommer därmed att ha egen utfart mot en kommunal gata vilket har eftersträfvats.

Några fastigheter i väster är starkt sluttande och även området längs bergets sydsida sluttar. I dessa lägen bör suterränghus övervägas för att en tilltalande miljö utan onödiga uppfyllnader. En generell planbestämmelse anger att suterränghus ska uppföras där terrängen så kräver.

Bebyggelsen i området ska vara i högst två våningar och högsta tillåten byggnadshöjd och högsta tillåten nockhöjd anges i planbestämmelser. I planbestämmelse anges även hur stor del av fastighetens yta som får bebyggas.

Detaljplaneförslaget anger bostäder som huvudändamål för större delen av kvartersmarken. Även vissa verksamheter som är förenliga med bostadsändamålet kan inrymmas. Skola i första hand och bostäder i andra hand anges som användning för området på norra sidan av Talldalsvägen.

Den verksamhet med hästar som idag finns inom planområdet kommer ej att kunna vara kvar. För detta område anges huvudändamålet bostäder samt användningen hantverk, kontor och verksamheter av icke störande art. En bostad får anordnas inom fastigheten. Byggnaderna är nyligen iordningsställda och har en sådan utformning och storlek att denna användning förordas.

Planbestämmelserna för byggnaderna gäller vid nybyggnad samt förändring av befintliga byggnader inom detaljplaneområdet.

Offentlig service

Planområdets behov av förskola, skola, och fritidslokaler tillgodoses inom Vistabergsområdet. Glömsta förskola vid Talldalsvägen är i bruk sedan 2006. Ytterligare förskolor planeras i Vistaberg. Vistaskolan har ca 450 elever i årskurserna 1-9. Övrig offentlig service finns i Flemingsberg och i Huddinge Centrum.

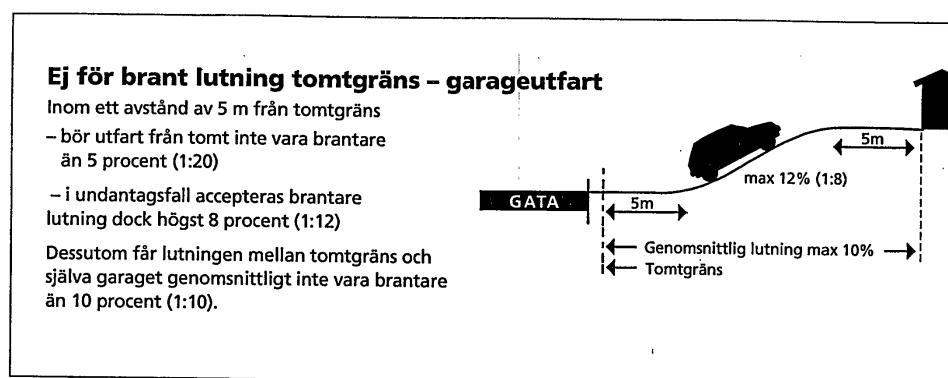
Kommersiell service

Kommersiell service finns i Huddinge centrum.

Tillgänglighet

Terrängen är till största delen relativt plan vilket ger goda förutsättningar för att uppnå god tillgänglighet till bostadsbyggnaderna.

Vid kuperad terräng kan undantag medges från kravet på tillgänglighet till en- och tvåbostadshus då det är befogat med hänsyn till terrängen (3 kap 15 § 5 p. PBL och 12 § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk med mera.). Dock eftersträvas att fastigheterna ska ha angränsning med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt.



Ur bygglovavdelningens broschyr "Söka bygglov" om lutning på utfart från tomt till gata.

5.3 Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet anges ej några särskilda områden för lek och utevistelse då bebyggelsen ska vara friliggande villor och varje bostad har således tillgång till egen mark för utevistelse och lek.

De områden som getts beteckningen NATUR eller PARK är avsedda för passage mellan olika kvarter och ut i omgivningarna. Från Talldalsvägens kurva i norr och mot nordost ger detaljplanen utrymme för en gång- och cykelväg som ska sammanfoga området med en befintlig gång- och cykelbana i Källbrinksskogen. Denna ger förbindelse dels mot Källbrinks Idrottsplats, dels till Gamla Stockholmsvägen.

Detaljplaneförslaget anger ett NATUR-område som utgör en förbindelse mellan Lövstadalgången och de norra skogskullarna och vidare mot Gömmaren. Här finns redan idag en stig som nyttjas bland annat av ridande.

Närheten till Lövstadalgången och till Gömmarens naturreservat innebär goda möjligheter till rekreation.

5.4 Gator och trafik

Biltrafik från Glömstavägen når Talldalen antingen via Gustav Adolfsvägen/Margaretavägen/Talldalsvägen eller via Hageby allé (fd Hagebyvägen) och Vistavägen. Biltrafik från Glömstavägen kan även nå Talldalen via Bergavägen.

Vägarna inom området är idag smala och på sina ställen med mycket enkelt utförande.



Övergripande trafikfrågor

Utbyggnadsplanerna för Vistaberg med ökad bostadsbebyggelse innebär att trafikföringen för området förändras från idag. Detta studerades översiktligt i samband med programarbetet för Vistaberg i en trafikutredning (Trafikutredning Vistaberg, Scandiaconsult, november 2003).

Glömstavägen, som är den väg som trafiken till Vistaberg angör området från, är en hårt trafikerad väg med både framkomlighets- och trafiksäkerhetsproblem. Vägverket befarar att mer trafik skulle försämra situationen ytterligare.

En ytterligare utredning (Glömstavägen, påverkan av utbyggnaden i Vistaberg, Talldalen, Hageby, Backen och Östra Glömsta) togs fram av kommunen i augusti 2006. I denna utredning konstateras:

”Den största ökningen av trafiken på Glömstavägen, 1000-2000 fordon/dygn enligt beräkningarna förorsakad av exploateringen i Vistaberg, Talldalen, Hageby, Backen och Östra Glömsta, kommer att ske på den sträcka av Glömstavägen som idag är minst trafikbelastad. På denna sträcka finns en utbyggd gång- och cykelbana, hastigheten är begränsad till 50 km/h och korsningspunkterna för de oskyddade trafikanterna få och trafiksäkra. Anslut-

ningen av Hageby Allé till Glömstavägen är utformad som en cirkulationsplats, med fullgod kapacitet att klara trafikökning på både Glömstavägen och Hageby Allé. Bergavägen och Patron Lars väg har idag osäkra anslutningar mot Glömstavägen och därför kommer kommunen att verka för att dessa i en framtid kommer att användas endast av en liten del av de boende i Backenområdet. Kästavägens anslutning mot Glömstavägen är så utformad att den utan större problem ska kunna ta emot den ökade trafikbelastningen från Backenområdet. Utbyggnaden av Vistaberg, Talldalen, Hageby, Backen och Östra Glömsta medför ingen större trafikökning i anslutningen mellan Gustav Adolfsvägen och Glömstavägen, den anslutningen påverkas däremot av den planerade utbyggnaden i Östra Glömsta. Kommunen har tidigare föreslagit att denna korsning ska byggas om till cirkulationsplats, detta skulle innebära att hastigheten sänks på Glömstavägen och att det skulle bli enklare att komma ut på Gustav Adolfsvägen. Detta förslag har dock Vägverket hittills sagt nej till eftersom de prioriterar framkomligheten på Glömstavägen.

Trafikökningen förorsakad av Vistaberg, Talldalen, Hageby; Backen och Östra Glömsta uppgår enligt beräkningarna till 500 – 800 fordon/dygn på sträckan Katrinebergsvägen – Vårby Allé. Det innebär ett maximalt tillskott på 50-100 fordon under den mest belastade timmen. Detta tillskott kommer endast att marginellt försämra framkomligheten och kan accepteras i synnerhet som problemen med köbildningar idag oftast uppstår när långsamtgående arbetsfordon trafikerar sträckan samt vid tidpunkter då gångsignalanläggningen vid Gustav Adolfsvägen används.”

Biltrafik- huvudgata

Trafikföringen inom Vistabergsområdet är uppbyggd med en ny huvudgata med busstrafik som ska sammanbinda Vistaberg (framtida Vistabergs allé och Hageby allé) med Glömsta (Margaretavägen/Gustav Adolfsvägen). Denna kommer att vara huvudgata för trafiken inom Vistaberg.

Talldalsvägen är en länk i denna gata och byggs om med en sektion anpassad för detta, se nedan. En prognos har gjorts för framtida trafikmängd på huvudgatan, ca 1500 fordon/dygn.

Hastigheten på huvudgata är 50 km/tim. Kommunens policy för när hastighetsdämpande åtgärder kan utföras är i korsningspunkter på huvudvägnätet för oskyddade trafikanter för att säkerställa fordonshastighet till max 30 km/tim. I övrigt skall huvudgatorna vara fria från hastighetsdämpande åtgärder.

Utanför skolor, förskolor, sjukhem och andra samhällseliga inrättningar som drar till sig skaror av oskyddade trafikanter över det normala kan 30 km/h som begränsning komma ifråga på begränsade vägvägsnitt på huvudvägnätet.

För en huvudgata som ska trafikeras av buss så ska SL:s riktlinjer för utformning av gator och vägar med hänsyn till busstrafik RIBUSS -04 användas. Planförslaget innehåller på två ställen en miniradie på 90 m, detta val av radie är alltså i underkant av vad som kan accepteras av SL

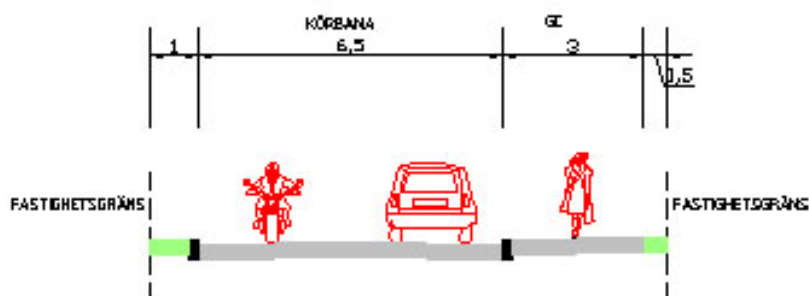
Kurvan vid fastigheten Glömsta 3:8 kommer att ges en radie på 50 m, vilket är god standard för 30 km/h som också kommer att bli den skyltade hastigheten vid förskolan.

Planförslaget redovisar en körbanebredd på 6,5 m, dvs SL:s förslag till körbanebredd för dubbelriktad gata utan biluppställning har tillämpats.

Den föreslagna förändringen av Talldalsvägen innebär på vissa ställen att mark behöver lösas in från intilliggande fastigheter.

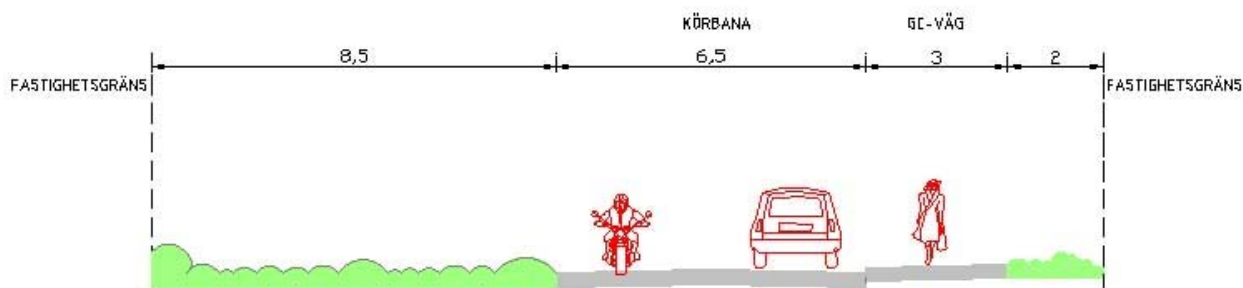
För huvudgatan Talldalsvägen anges två olika utformningar. "Normalsektionen" är Huvudgata typ H 1. Denna sektion används för Talldalsvägen i dess nordvästra del samt i den sydöstra delen.

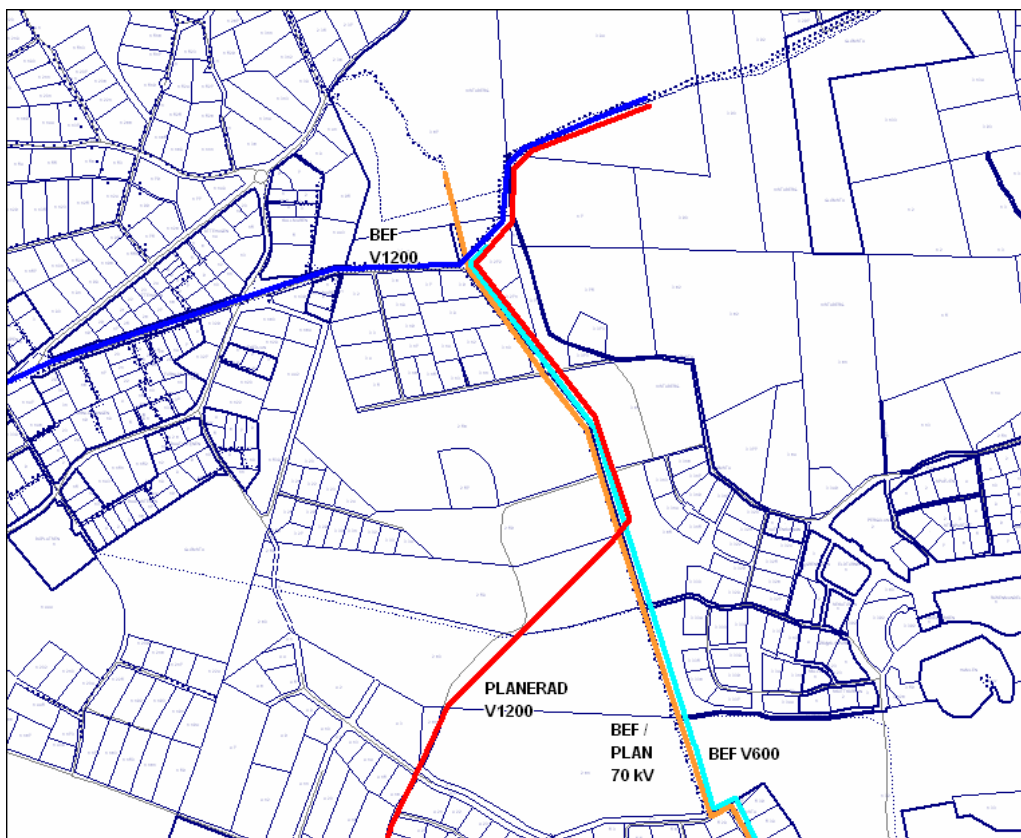
Sektion, Huvudgata H 1



För Talldalsvägen i delen med nord-sydlig sträckning anges Huvudgata typ H 2. Vägområdet behåller samma riktning som nuvarande Talldalsvägen och den totala bredden för vägområdet är 20 meter.

*Sektion Huvudgata H 2,
Vägområdet mellan fastighetsgränserna sett från söder*





Regionala ledningsstråk

Inom detaljplaneområdet har Stockholm Vatten AB idag två stycken huvudvattenledningar; dels en V1200, dels en V600.

Ledningen V1200 går i Gustav Adolfsvägen / Margaretavägen / Talldalsvägen och vidare i u-området över fastigheten Vistaberg 3:272 mot nordost. Ledningen är en del av den ledning som går från Norsborgs vattenverk till Högdalens pumpstation och vattentorn.

I Talldalsvägen finns en V600 som är en avgrening till V1200. Den börjar i u-området på fastigheten Vistaberg 3:272 och går söderut i Talldalsvägen och vidare genom Lövsadalgången och i Patron Lars väg genom Backenområdet vidare mot Huddinge sjukhus och Flemingsberg.

Stockholm Vatten AB avser att i framtiden dubblera den befintliga huvudvattenledningen V1200 för att säkerställa kapacitet och leverans. Den nya ledningen kommer att förläggas parallellt med den befintliga V1200-ledningen utmed Glömstavägen fram till Gustav Adolfsvägen och sedan vidare fram till Bergavägen. Därefter förläggs ledningen i Bergavägen genom Backenområdet och vidare norrut genom Lövsadalgången och Talldalsvägen parallellt med den befintliga V600 för att sedan fortsätta parallellt med befintlig V1200 i u-området över fastigheten Vistaberg 3:272.

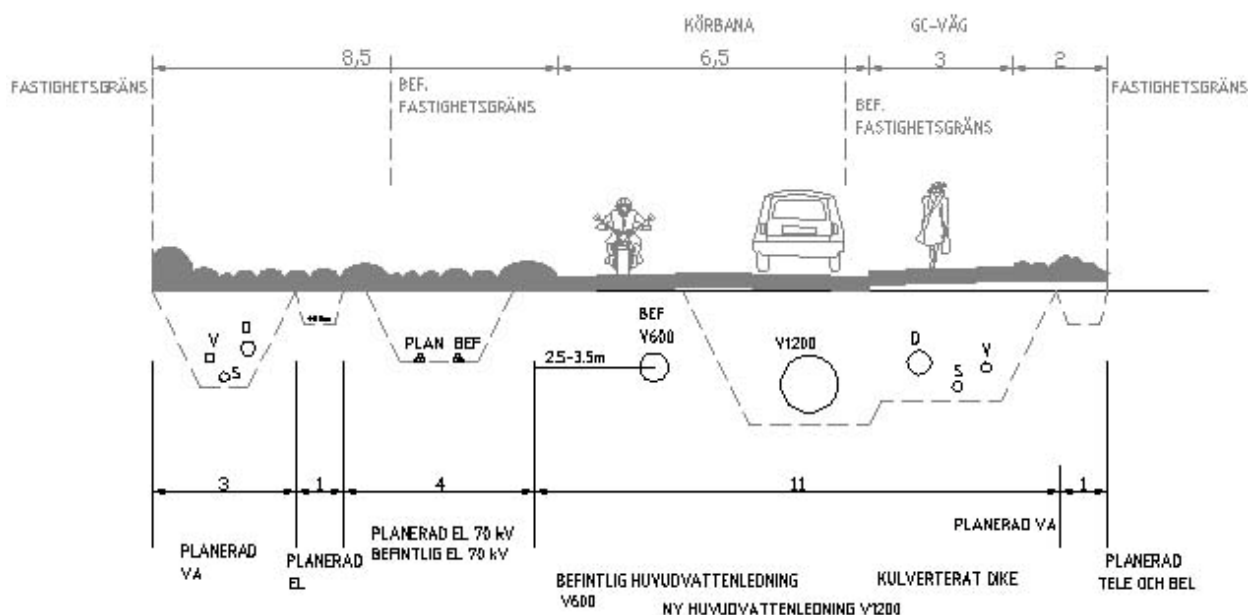
Inom detaljplaneområdet har Vattenfall idag en 70 kV regionnätledning som är en del av den ledning som går mellan Flemingsberg och Masmo. Ledningen är förlagd i marken längs med Talldalsvägen. Ledningen är av avgörande betydelse för elförsörjningen av exempelvis Kungens Kurva-området. Det innebär att ledningen inte kan tas ur drift utan vidare eftersom lasten är hög. De enda tillfällen

som ledningen kan tas ur bruk är under låglastperiod och även då krävs mycket komplicerade omkopplingar. Den befintliga ledningen omfattas av ett skyddsområde om 2 meter på vardera sida om ledningen. Av säkerhetsskäl får ingen schakta eller vidtaga annan åtgärd inom ledningens skyddsområde, utan Vattenfalls medgivande. Vattenfall har planer på att förlägga ytterligare en 70 kV-ledning på ett avstånd av 0.5 meter från den befintliga. Kablarna ska ligga på 1.0 meters djup. Dessa båda ledningar ryms inom det befintliga ledningsrättsområdet på 4 meter som finns idag.

Den i detaljplanen föreslagna samordnade sektionen för väg, va, el och tele i Talldalsvägen har utarbetats gemensamt av alla inblandade ledningsägare under planprocessen. Sektionen är anpassad efter respektive ledningsägarens krav på minsta behov av utrymme.

För va-ledningarna gäller att respektive ledning ska kunna schaktas fram separat vid eventuella åtgärder. Distributionsledningar för vatten och avlopp som har till uppgift att försörja bebyggelsen inom planområdet behöver förläggas på ömse sidor om vägen eftersom korsningar med servisledningar under befintliga och planerade ledningar (huvudstråk) inte bedöms fungera ur driftsynpunkt och teknisk synpunkt. Det är inte heller lämpligt att förlägga dessa som u-område på tomtmark av samma skäl. Det dike (del av Vistabergsån) som idag går utmed Talldalsvägen kommer att kulverteras på denna sträcka. Totalt krävs två områden för va-ledningar ett på 3 meter (distributionsledningar) på vägens västra sida och ett på sammanlagt 11 meter (distributionsledningar, två huvudvattenledningar, kulverterat dike) på vägens östra sida. Föreslagen sektion rymmer också Vattenfalls befintliga ledningsområde på 4 meter, samt två utrymmen för el- och teledistributionsledningar på 1 meter vardera. Totalt utrymme som krävs är 20 meter mellan fastighetsgränserna. Dagens vägområde på 9.5 meter behöver därför utökas med 5 meter åt väster samt 5.5 meter åt öster. Vid placeringen av körbana och gc-väg har hänsyn tagits till att Vattenfall ej önskar hårdgjord yta ovan på 70 kV-ledningen på grund av ökad risk för tjälbildning som kan skada ledningen. Gång- och cykelvägen har placerats på vägens östra sida för att kunna knytas ihop med gc-vägen på ömse sidor av denna delsträcka av vägen. På de ytor som blir grönområde 8.5 meter på vägens västra sida och 2 meter på vägens östra sida är det ej möjligt att plantera träd, eftersom trädens rötter letar sig ner och förstör underliggande ledningar att plantera buskar kan dock vara möjligt.

*Sektion Huvudgata H 2 med placering av ledningar
Vägområdet mellan fastighetsgränserna sett från söder*



Biltrafik – lokalgata

Gatorna inom Talldalenområdet, kommer att ingå i det lokala gatunätet och dimensioneras enligt Huddinge kommuns standard för lokalgator. Hastighetsbegränsningen på alla lokalgator kommer att bli 30 km/h. Entréerna till områdena från huvudgatan, kommer att förses med entréskyltar.

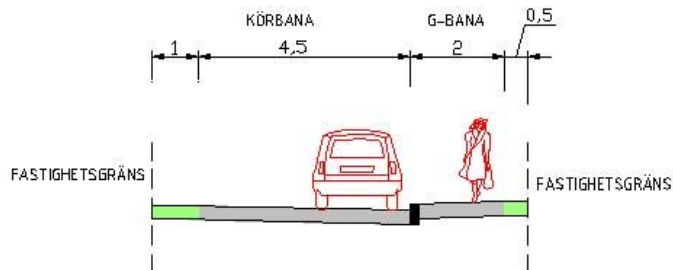


Entréskylt

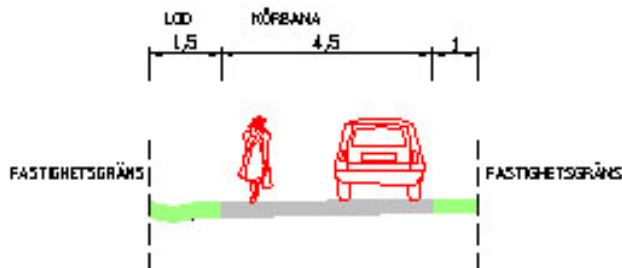
Detaljplanen anger två typer av lokalgator; L1 och L3. För lokalgata L1 behövs ett 8 meter brett vägområde för körbana och gångbana på en sida. För lokalgata L3 behövs ett 7 meter brett vägområde. Se nedan redovisade sektioner.

Vägområdets bredd innebär att på vissa ställen behöver mark lösas in från intilliggande fastigheter.

Sektion Lokalgata L1



Sektion Lokalgata L3

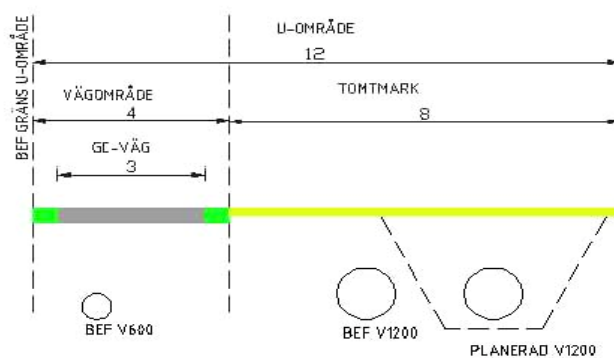


Fyra nya lokalgator föreslås inom planområdet; en som sammanbinder Talldalsvägen med Gamla Stockholmsvägen, en i planområdets västra del, en i planområdets nordöstra del samt en i öst-västlig riktning från Talldalsvägen och in i det stora kvarteret.

Gång- och cykeltrafik

En gång- och cykelväg anläggs parallellt med Talldalsvägen (huvudgata).

Från Talldalsvägen nordöstra del kommer en gång- och cykelväg mot nordost att anordnas. Gång- och cykelbanan kommer att anslutas till en befintlig gång- och cykelväg mellan Gamla Stockholmsvägen och Källbrinks Idrottsplats.



Sektion som visar befintliga och planerade ledningar i stråket mot nordost samt den planerade gång- och cykelvägen, sett från sydväst

På lokalgata typ L1 kommer en gångbana att finnas på ena sidan. På övriga lokal-gator sker gång- och cykeltrafik på gatan.

På huvudgatan i detaljplanen planeras för tre stycken säkrade passager för oskyddade trafikanter. Två av dessa kommer att placeras i anslutning till planerade busshållplatser vid förskolan och vid Bergavägen, den tredje kommer att placeras där stigen och diket korsar den planerade huvudgatan.

Passagerna vid busshållplatserna kommer att samordnas med busshållplatserna och utformas som "timglashållplatser", dvs en avsmalning till ett körfält vid busshållplats som innebär att möte förhindras och även omkörning förhindras när bussen stannat vid hållplatsen.

Den tredje passagen är föreslagen att utformas som ett platågupp.

Kollektivtrafik

Talldalsvägen ska anpassas för busstrafik. Busstrafik planeras mellan Glömsta och Huddinge centrum via Vistaberg med start under 2008.

Hållplatser föreslås vid Glömsta förskola och vid Bergavägen.

Parkering, utfarter

All parkering ska ske på kvartersmark. För friliggande bostäder ska minst två uppställningsplatser för bil kunna anordnas inom den egna tomten.

In- och utfart får ej anordnas över mark betecknad med NATUR eller PARK.

Slänter

Huddinge kommun arbetar efter principen att slänter längs med gatorna ska vara förlagda inom tomtmark. En slänt är en höjning eller sänkning av marknivån på fastigheten för att jämna ut höjdskillnaden mellan gata och fastighet och för att få en bra anslutning av fastigheten till gatan, till exempel vid infart.

Istället för att kommunen förvärvar den mark som berörs av slänten blir slänten en del av tomtmarken. Slänten anläggs i samband med ny- och ombyggnad av gatorna. Flera fastigheter komma att beröras av slänter på tomtmark.

På plankartan anges därför området närmast gatan med beteckningen z ; Intrång av slänt får ske, för att säkerställa behovet av utrymme för slänt. Vid genomförandet av vägförändringarna kommer kommunen att ta kontakt med varje enskild fastighetsägare för att diskutera vilka åtgärder som behöver genomföras i anslutning till respektive fastighet.

5.5 Störningar

Buller, vibrationer

En bullerberäkning med förutsättningarna 1500 fordon/dygn, 4 % tung trafik samt hastigheten 50 km/tim ger ekvivalent nivå 55 dB(A) på avståndet 14 meter från huvudgatans mittlinje.

Gällande riktvärden för trafikbuller anges i proposition "Infrastrukturinriktning för framtida transporter", 1996/97:53, som Riksdagen antog 20 mars 1997:

”Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Detaljplanen anger att byggnader får ej få uppföras inom ett visst avstånd från huvudgatorna genom prickad, eller kors-prickad, mark. Dessa områden tar hänsyn till utförda beräkningar för buller från trafiken på huvudgatan.

För bebyggelse som ligger på berg eller morän bedöms ej störande vibrationer uppkomma på grund av bil- och busstrafiken på huvudgatan. Där marken är lera kan vibrationer fortplantas. Byggnader ska utformas så att vibrationerna inte överstiger 0,3 mm/sek. Det bör även utredas vidare om det går att utföra åtgärder vid källan, det vill säga i gatan, för att förhindra risken för störande vibrationer. Se även ”Översiktlig geoteknisk utredning för Talldalen och Hageby, Stockholm 2006-04-12, Ramböll”.

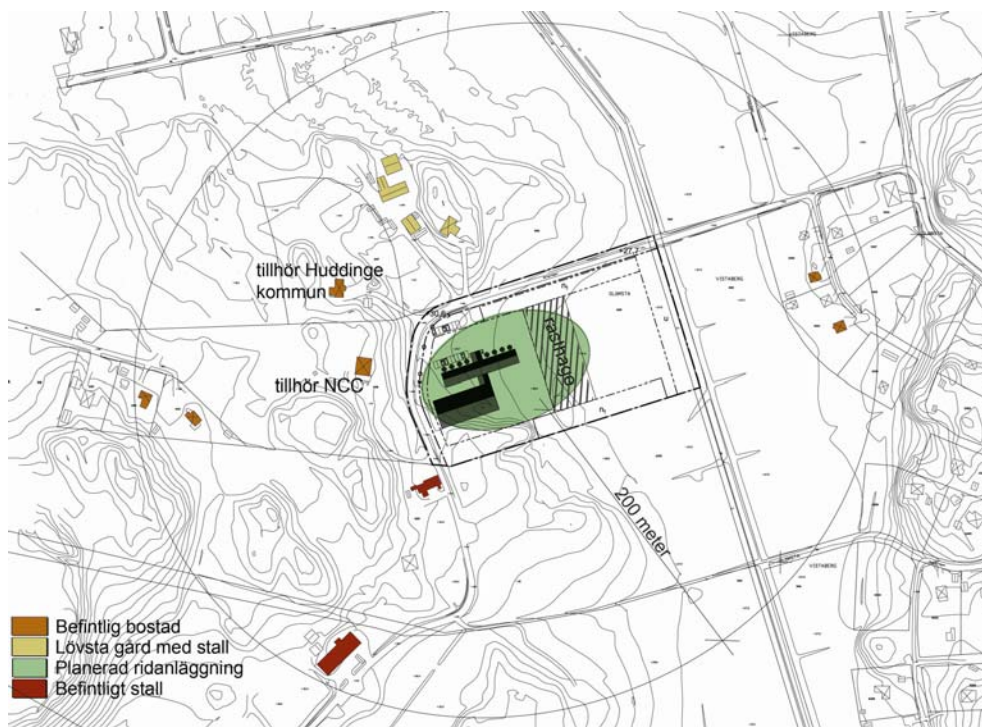
Skyddshänsyn, allergener

Hästhållning är ett betydelsefullt inslag i Lövestadalgången och Vistaberg. I det övergripande planprogrammet för Vistaberg gjordes bedömningen att det är möjligt att bibehålla hästhållning i begränsad omfattning i området. Betande hästar förstärker möjligheterna att bevara kulturlandskapet och dess lantliga miljö vilket är en positiv miljöfaktor för området. Många människor är dock allergiska mot djur varför hästar i området kan vara en negativ faktor. Genom att utreda tänkbara förebyggande åtgärder redan under planeringsskedet skapas möjlighet för olika intressen att harmoniera i området.

Detaljplanearbete pågår för närvarande för placering av en ny ridanläggning i närheten av gårdsbyggnaderna vid Bergavägen. Placeringen av stallbyggnaden påverkas av skyddsavstånd till bostäder samt topografiska förutsättningar

Skyddsavståndet mellan stall/ligghall och bostadshus/skolor bör vara cirka 200 meter för medelstora anläggningar (10-30 hästar) enligt Länsstyrelsen och Socialstyrelsen, dels för att hindra allergenspridning och dels för att undvika spridning av lukt och flugor. Motsvarande skyddsavstånd mellan rasthagar/beteshagar och bostadshus bör vara 50 - 100 meter. En bedömning av avståndet görs i varje enskilt fall.

Största risk för allergispridning från hästverksamhet sker via människor som varit i kontakt med djur och som därmed för med sig allergen via hår och kläder.



Skyddsavstånd, utdrag ur utställningshandlingen för Lövsta stall (detaljplan för detl av Glömsta 2:58, januari 2007)

Genom åtgärder som innebär att spridningen av hästallergen minskas kan risken för människors hälsa reduceras. Exempel på sådana tänkbara åtgärder kan vara;

- Placering av byggnaden så att spridningsrisken minskar med avseende på topografin i landskapet och förhärskande vindriktning.
- Bevara befintliga träd och vegetation. Koncentrationen av allergener bromsas även av stora byggnader.
- Åtgärder kring gödselhantering som motverkar spridning av lukt och flugor.
- Av stor betydelse i sammanhanget är att verksamma vid anläggningen bör ha tillgång till dusch och klädombyte efter direktkontakt med hästarna.

Samtliga åtgärder ska beaktas i förslag till detaljplan för stall vid Lövsta Gård.

I princip alla befintliga bostadsbyggnader inom Talldalens detaljplaneområde ligger längre än 200 meter från stallområdet. Av kartan framgår att endast en-två tillkommande fastigheter med bostadsändamål berörs av ett avsteg från gällande praxis om ett skyddsavstånd om 200 meter.

Elektromagnetiska fält

Längs med Talldalsvägens nord-sydliga sträckning finns en starkströmskabel (70kV) markförlagd. En nedgrävd kraftledning minskar magnetfältets styrka jämfört med ledning i luften. Det finns inga gränsvärden för magnetfält. Men av försiktighet ska inte nya bostäder, skolor, lekplatser med mera placeras nära elanläggningar som ger förhöjda magnetfält. Kraftledningen kommer att vara placerad ca 6 meter från den västra fastighetsgränsen, se sektion i avsnitt 5.4 *Gator och Trafik*. Marken ovan kraftledningen kommer att vara en grönyta.

Riskhänsyn

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

5.6 Teknisk försörjning

Regionala ledningsstråk

Inom detaljplaneområdet har Stockholm Vatten AB idag två stycken huvudvattenledningar; dels en V1200, dels en V600.

Stockholm Vatten AB avser att i framtiden dubblera den befintliga huvudvattenledningen V1200 för att säkerställa kapacitet och leverans.

Inom detaljplaneområdet har Vattenfall idag en 70 kV regionnätledning som är en del av den ledning som går mellan Flemingsberg och Masmo

De regionala ledningsstråken är förlagda inom allmän platsmark med undantag för Talldalsvägens norra del och vidare mot nordost där kvartersmark tas i anspråk och u-område anges här.

Se även avsnitt 5.4 Gator och trafik, biltrafik huvudgata, ovan.

Vattenförsörjning, spillvatten

Planförslaget innebär att en utbyggnad av det allmänna vatten- och spillvattennätet kommer att genomföras. Ledningar placeras i princip inom allmän platsmark, gatemark. Förbindelsepunkt för fastigheterna upprättas vid tomtgräns mot gatemarken.

En pumpstation för spillvatten är planerad att uppföras vid korsningen Talldalsvägen/Blåsvägen. Placeringen av pumpstationen tar hänsyn till sikten för trafikanter från Blåsvägen ut på Talldalsvägen.

Dagvatten

Planområdet ligger inom en större dalgång där ett krondike i dalgångens lågpunkt samlar upp avrinnande vatten och leder det vidare söderut via Glömstadalsån med slutligt utlopp i Flemingsbergsviken. Vid höga vattenflöden i Glömstadalsån breddar det överflödiga vattnet bort till en dagvattentunnel som leder till Albysjön.

En dagvattenutredning har tagits fram; Översiktlig dagvattenutredning för Talldalen och Hageby i Huddinge kommun, Stockholm 2006-04-07, Ramböll.

Nedströms Talldalen och Hageby, vid området Vårdkasen, finns kapacitetsproblem i dagvattensystemet. När mer mark blir hårdgjord som följd av de planerade förändringarna inom avrinningsområdet så ökar dagvattenavrinningen. Det ökande tillskottet av dagvatten måste fördröjas eller tas om hand lokalt så att inte vattenflödet från området ökar jämfört med idag.

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas på den egna fastigheten. I andra hand skall fördröjning ske på den egna fastigheten innan avledning sker till angränsande område, där dagvatten kan omhändertas.

Områden med moränmark ger bra förutsättningar för infiltration eller perkolation, På fastigheter med lermark måste andra lösningar sökas till exempel fördröjningsdiken, mindre magasin, regnvattentunnor och stuprörsutkastare.

Förskolan är ansluten till befintlig dagvattenledning mot väster. Talldalsvägen i norr har traditionellt dagvattensystem med ledning i vägen.

Öster om Talldalsvägen avrinner vatten naturligt utmed bergsslutningen mot de planerade tomterna. För att leda bort detta vatten behöver ett avskärande dike ovanför tomterna anläggas. Dagvattnet leds vidare ner mot det kulverterade diket utmed Talldalsvägen.

Lokalgatorna utformas med möjlighet att lokalt omhänderta dagvattnet från vägbanorna. För Talldalsvägen utförs dagvattenbrunnar för vägens avvattnings.

Kommunen planerar att förbättra reningen av dagvattnet genom ökad fördröjning av dagvattenflödet i diket. Detta kan ske genom att diket görs krokigare och genom att dammar anläggs.

Krondiket ingår i ett torrlägningsföretag; Viggstabergs småbruk torrlägningsföretag av år 1925, och omfattar diket från korsningen med Talldalsvägen ner till Hagebyvägen.

Värme

För individuell uppvärmning rekommenderas flexibla lösningar, till exempel vattenburet system, som kan anpassas till skilda energislag. Beslut om uppvärmningsform fattas av varje enskild byggherre eller fastighetsägare i samråd med energileverantören (Vattenfall Sveanät AB, Södertörns Fjärrvärme AB eller annan leverantör).

Elförsörjning

Befintlig och ny bebyggelse ansluts till det allmänna elnätet. Vattenfalls distributionsnät för lokalnätet (0,4-22 kV) utmed Talldalsvägen består idag delvis som jordkabel men i stor utsträckning som luftledning. Luftledningen förläggs i mark vid utbyggnaden av vägnätet.

Teleförsörjning

Befintlig och ny bebyggelse ansluts till det allmänna telenätet.

Avfall

Hushållens (källsorterade) avfall kan hämtas vid varje fastighet. Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

5.7 Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 15 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

5.9 Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år. Denna genomförandetid är vald för att fastighetsägarna själva ska kunna bestämma när avstyckning av den egna fastigheten ska ske.

Genomförandetiden för allmän platsmark börjar när detaljplanen vinner laga kraft. För kvartersmark börjar genomförandetiden att löpa ett år efter den dag detaljpla-

nen vinner laga kraft. Motiveringen till detta är att utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar och gator ska ha skett innan nya bostäder kommer till inom området.

För delar av planområdet råder schaktningsförbud 0126-11233. Genom en administrativ bestämmelse upphör förbudet att gälla när detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförandebeskrivning

1. Organisatoriska frågor

1.1 Tidplan

Utställning av detaljplaneförslaget bedöms kunna ske under våren 2007. Samhällsbyggnadsnämndens godkännande bedöms ske i juni 2007 varefter detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige för antagande under hösten 2007.

När kommunfullmäktiges beslut om antagande vunnit laga kraft kan de föreslagna åtgärderna inom planområdet börja genomföras. För åtgärder inom allmän platsmark kan åtgärder ske direkt efter det planen vunnit laga kraft. För åtgärder inom kvartersmark kan bygglov ges tidigast ett år efter det att planen vunnit laga kraft, se rubrik 1.2 *Genomförandetid* nedan.

Utbyggnad av va-nätet beräknas ske under åren 2008-2009.

Utbyggnad av huvudgatan beräknas ske under åren 2008-2009.

Utbyggnad av lokalgatorna beräknas ske under åren 2008-2009.

1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år. Denna genomförandetid är vald för att fastighetsägarna själva ska kunna bestämma när avstyckning av den egna fastigheten ska ske.

Genomförandetiden för allmän platsmark börjar när detaljplanen vinner laga kraft. För kvartersmark börjar genomförandetiden att löpa ett år efter den dag detaljplanen vinner laga kraft. Motiveringen till detta är att utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar och gator ska ha skett innan nya bostäder kommer till inom området.

Efter genomförandetidens utgång får detaljplanen 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.

Kommunen får efter genomförandetidens utgång lösa fastigheter eller delar av fastigheter som tillhör olika ägare och som enligt upprättad fastighetsplan skall utgöra en fastighet samt även lösa mark, som inte har bebyggts i huvudsaklig överensstämmelse med detaljplanen. Lösenrätt föreligger dock inte så länge det finns ett bygglov som kan tas i anspråk. (PBL 6:24)

1.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser och ansvarar därmed för att gatorna byggs ut. Kommunen har rätt och skyldighet att lösa in allmän platsmark.

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB är huvudman för vatten- och spillvattenledningar och ansvarar för utbyggnad av dessa.

Södertörns fjärrvärme AB ansvarar för fjärrvärmen.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för utbyggnad av elförsörjning.

Telia Sonera AB ansvarar för utbyggnad av teleförsörjning.

1.4 Avtal

Exploateringsavtal kommer att upprättas mellan kommunen och ägaren till fastigheterna Vistaberg 3:272, Vistaberg 3:75, Vistaberg 3:63, Glömsta 1:85 samt Glömsta 1:443 angående markområden som i detaljplanen anges för bostadsbebyggelse.

Kommunen kommer att upprätta avtal med de fastighetsägare som berörs av utökat gatuområde, se rubrik 3.3 *Avstående av mark och eventuell inlösen* nedan.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör att avstyckning kan ske från samtliga fastigheter inom planområdet. När fastighetsägaren önskar att avstyckning ska ske lämnar fastighetsägaren in en ansökan om detta till lantmäterimyndigheten i Huddinge.

Reglering av fastigheter sker i enlighet med nya kvartersgränser, se rubrik 3.3 *Avstående av mark och eventuell inlösen* nedan.

Placeringen av ny lokalgata väster om fastigheterna Glömsta 3:3, 3:4 och 3:5 innebär att fastighetsreglering erfordras för dessa fastigheter i syfte att tillföra mark till dessa från Glömsta 2:56.

2.2 Fastighetsplan

Vid behov kan fastighetsplan krävas för att genomföra fastighetsbildning. Fastighetsplan upprättas efter ansökan av fastighetsägare eller på uppdrag av samhällsbyggnadsnämnden.

2.3 Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla ledningar för vatten och spillvatten, el och tele säkerställs genom ledningsrätt.

2.4 Gemensamhetsanläggningar

Planen ger stöd för inrättande av gemensamhetsanläggning för utfartsväg och servisledningar inom kvartersmark.

2.5 Servitut

Servitut för servisledningar och/eller utfartsväg kan bli aktuella att bilda om någon av fastigheterna inte får gräns mot gata.

2.6 Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrättsförrättning, servitut, bildande av gemensamhetsanläggning m m inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge.

2.7 Slänt på tomtmark

På grund av gatunätets föreslagna ny- och ombyggnad kan flera fastigheter komma att beröras av slänter på tomtmark. En slänt är en höjning eller sänkning av marknivån på fastigheten för att jämna ut höjdskillnaden mellan gata och fastighet och för att få en bra anslutning av fastigheten till gatan, till exempel vid infart.

Istället för att kommunen förvärvar den mark som berörs av slänten blir slänten en del av tomtmarken. Slänten anläggs i samband med ny- och ombyggnad av gatorna.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Gatukostnader

Huddinge Kommun beräknar att, i enlighet med detaljplanen för Talldalen, bygga om gatorna inom området. Innan kommunen bygger om gatorna ska kommunen besluta om uttag av gatukostnader efter samråd och utställning. Gatukostnadsutredningens samråd och utställning sker parallellt med detaljplanens samråd och utställning.

Enligt Plan- och bygglagen, kap 6 §§ 31-39, har kommunen rätt att ta ut kostnaden för att anlägga och förbättra gatorna i ett område med detaljplan där kommunen är huvudman och därmed ansvarig för utbyggnad av gator.

Gatukostnad fördelas på ägarna till de fastigheter, som omfattas av utbyggnaden och ska täcka kommunens kostnader för anläggning av gata, gång- och cykelvägar, belysning, parker samt inlösen av mark för dessa ändamål.

Enligt gatukostnadsreglementet i Huddinge Kommun ska gatukostnader fördelas på alla fastigheter, nuvarande som tillkommande, inom ett fördelningsområde. Däremot ska inte ägare av fastighet bebyggd med bostad med beviljat bygglov när detaljplan antas av kommunfullmäktige betala gatukostnader. Detta ska täckas av kommunalskatten. Bebyggd mark är den tomt som läggs ut kring en byggnad. De obebyggda delar av fastigheter som genom detaljplanen kan bilda nya fastigheter med byggrätt räknas som obebyggd, tillkommande fastighet.

Gatukostnad tas således ut

- för ny fastighet när avstyckning av denna sker från en befintlig fastighet,
- när bygglov beviljas för byggnad på en fastighet som ej är bebyggd
- för fastighet med bostadsbyggnad som ej tillkommit i laga ordning

3.2 Kommunalekonomiska konsekvenser

Utbyggnaden av gator kommer att innebära kostnader i storleksordningen 10,0 Mkr för huvudgatan och 11,5 Mkr för lokalgatorna. Exploatörerna för planområdet Vistabergs Allé står för cirka 4,7 Mkr av kostnaden för huvudgatan. Driftkostnaderna för de kommunala gatorna inom planområdet beräknas till ca 290 000 kr/år.

3.3 Avstående av mark och eventuell inlösen

Kommunen får lösa mark som enligt en detaljplan skall användas för allmänna platser för vilken kommunen är huvudman (Plan- och bygglagen 6 kap 17-19 §§).

Fastigheter som påverkas av utökat gatuområde eller ny gata är:

Glömsta 1:9, 1:85, 1:443, 2:1, 2:56, 3:2, 3:5, 3:6, 3:7, 3:8, 3:9, 3:10, 3:12, 3:14, 3:15, 3:16, 3:17, 3:18, 3:19, Vistaberg 3:63, 3:75, 3:266, 3:271, 3:272, 3:373 samt Kallmuren 7

Fastigheter där allmän platsmark NATUR eller PARK anges är Vistaberg 3:63, 3:67, 3:272, 3:75, 1:7, 3:266, samt Glömsta 2:1.

3.4 Anläggningsavgifter för vatten och avlopp, fjärrvärme, el och tele

När anslutning sker till ledningsnät tas anläggningsavgift ut enligt taxa för respektive verksamhet.

3.5 Planavgift

Planavgift uttas i samband med bygganmälan i enlighet med taxa för att täcka kostnaderna för planarbetet.

3.6 Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

4. Tekniska frågor

4.1 Tekniska utredningar

För nya byggnader på mark med lös jord behöver särskild hänsyn tas till detta vid grundläggning och planering av tomten. Inför bygglov erfordras här markundersökning för att bestämma lämpligt grundläggningssätt och höjdsättning.

Enligt Huddinge kommuns markradonredovisning finns inte några högriskområden i Vistaberg utan endast normal- och lågriskområden. Undersökning av radonförekomst ska ske inför bygglov eller att byggnaden uppföres med radonsäkert utförande.

Diket ingår i ett torrläggningsföretag (Viggestabergs småbruk torrläggningsföretag av år 1925) där bland annat sträckning, djup och vattennivå är fastställd i en förrättning som har samma status som en vattendom. För att vidta åtgärder i ett dike som strider mot förrättningen måste ny dom meddelas i miljödomstolen eller att domen för företaget omprövas. Samråd med länsstyrelsen är nödvändigt för att klargöra förutsättningarna. Större förändring kräver miljödom. Utredning avseende förändringar för diket kan behövas.

5. Administrativa frågor

Ansvaret för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen lyder under miljö- och samhällsbyggnadsnämnden.

Arbetet med detaljplanen har bedrivits i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar. Projektledare för detaljplanen är Susanne Werlinder. Övriga deltagare i projektgruppen är: Inger Forsberg, exploateringsavdelningen; Lotta Berggren och Cecilia Ågren (gatukostnader), gatukontoret; Johanna Kirudd, miljökontoret; Bo Nyberg, bygglovavdelningen; Jan Strömgren, lantmäteriavdelningen samt Ann-Margreth Haglund, planavdelningen.

WSP Stadsutveckling genom planarkitekt Ragnhild Sjöberg har i samarbete med projektgruppen arbetat fram detaljplanehandlingarna.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Susanne Werlinder

arkitekt