

ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Gestaltningssprogram



Planområdet

Detaljplan för Västra Länna 1

inom Länna kommun, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, februari 2012

Enligt ä PBL

Inledning

Normalt planförfarande

Detaljplanen för Västra Länna 1 handläggs med så kallat normalt planförfarande enligt Plan- och bygglagen (1987:10). I det normala planförfarandet ingår momenten programsamråd, plansamråd, utställning och antagande.

I programsamrådet beaktas och bemöts synpunkter från de berörda i en programsamrådsredogörelse som vidarebefordras till samhällsbyggnadsnämndens politiker. Därefter inleds plansamrådet där man prövar projektet mot lagstiftning, kommunens övergripande mål samt genomförbarheten.

Innan detaljplanen kan antas ställer kommunen ut förslaget under minst tre veckor och den som vill lämna synpunkter på förslaget ska göra detta skriftligen under utställningstiden.



Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Den nya detaljplanen skapar möjligheter till ny bostadsbebyggelse inom området Västra Länna 1, centralt beläget i Länna kommun.

Detaljplanen för Västra Länna 1 ersätter byggnadsplanerna för del av Länna 2:3 och 4:6, fastställd den 11 april 1946 och för del av Länna 3:11 och 3:70, fastställd den 11 december 1941. I och med den nya planen upphävs också det byggnadsförbud som råder för största delen av planområdet. För fastigheterna 2:104, 2:110, 2:30, 2:31 och 2:169 i den sydvästra delen av planområdet, saknas detaljplan före denna planläggning.

1.1 Användning av mark och vatten

Den nya detaljplanen medger byggrätter för villabebyggelse dels inom befintliga fastigheter, dels på idag obebyggd mark i anslutning till Björnvägen och Mellanmossevägen och ytterligare nya vägsträckningar.

Den nya planen medger också ett nytt grupphusområde som omfattar ett femtiotal nya hus i det östra planområdet. Även mot plangränsen norr ut samt i områdets östra och västra delar kan nya fastigheter tillkomma längs nya lokalvägar.

Nya vägområden innebär att upprustning av det lokala vägnätet kan göras samt utbyggnad av ett gemensamt vatten- och avloppsnät. En ny väg från en cirkulationsplats på Gamla Nynäsvägen i planområdets nordöstra del ska avlasta Björnvägen och Djupdalsvägen.

I den östra delen av området vid den nya vägen finns utrymme för en förskola/skola i två våningar. Centralt i detaljplaneområdet vid Vallmyravägen reserveras plats för en mindre handelsetablering och inom denna yta kommer också återvinningsstation kunna anläggas. Lekplatser tillkommer inom området, dessutom nya transformatorstationer, en station för fjärrvärme och en pumpstation samt flera anläggningar för dagvatten.

Utnyttjandegrad, fastighetsindelning, gestaltning

Bebyggelsen inom planområdet kan uppföras i princip i enlighet med kommunens normalbestämmelser. Inom det nya grupphusområdet har dock andra bestämmelser använts och för denna bebyggelse gäller även särskilt gestaltungsprogram.

Inom de delar av planområdet som inte ljudskuggas tillräckligt av den uppförda bullervallen har bullernivåerna från Nynäsvägen varit helt

styrande för hur hushöjderna planlagts. Där bullernivåerna för ny bebyggelse är oacceptabla har ingen möjlighet till styckning medgivits.

Plank för bullerskydd medges på prickmark inom skolfastigheten samt på återvinnings- handelsytan.

Markens anordnande

I arbetet med detaljplanen har förutsättningarna för dagvatten som finns inom planområdet tagits till vara bland annat genom att öppet redovisa vatten på flera platser inom planområdet. Detaljplanen anger; *Område för omhändertagande av dagvatten.*

Plank för buller- respektive insynsskydd medges på prickmark inom skolfastigheten samt på handelsytan.

Placering, utformning, utförande

Tillkommande bebyggelse och fastighetsbildning ska naturanpassas i den meningen att husen ska anpassas till befintlig terräng utan stora sprängningar, schaktningar eller utfyllnader. Med detta menas att nivåskillnader ska tas upp med souterrängvåningsbebyggelse, trappning med halvplan alternativt förhöjd sockel.

Gestaltning

Ett gestaltungsprogram har tagits fram, där inriktning beträffande gruppområdets utformning beskrivs. Gestaltungsprogrammet utgör en avsiktsförklaring i den formella detaljplanen och kopplas till denna genom planbestämmelserna.

Störningsskydd

En skärmande cirka 500 meter lång och 6,5 meter hög bullervall har uppförts mot Nynäsvägen, ovanpå ska träd och buskar planteras.

En trafikbullerutredning har genomförts (daterad 13 juni 2011). Rapporten visar att med föreslagen bostadsutformning och en 50 meter lång och 1,5 meter hög bullerskyddsskärm på viadukten vid Mellanmossevägen utmed Nynäsvägen erhåller de tillkommande bostäderna högst 55 dB(A) vid fasad på våningsplan ett och två och mål enligt riksdagsbeslutet innehålls. En liten del av bostäderna kan bara uppföras i ett plan. Tillgång till uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan anordnas för samtliga bostäder.

Trafikprognos 2030

Genomförd bullerutredning har kompletterats med beräkningar utifrån prognostiserad trafik (omkring 2030). Prognosen visar att det år 2030 kan komma att vara högre bullervärden än de av riksdagen uppsatta målen, inom ett antal fastigheter i planområdet. Med anledning av det har en bestämmelse som innebär att minst hälften av boningsrummen samt uteplats

ska orienteras bort från buller, tillkommit för att förebygga framtida bullerproblem.

Genomförandetiden

Genomförandetiden för planen är 15 år men påbörjas inom olika tid inom planområdet beroende på att utbyggt VA finns inom delar av planområdet och att VA och nya vägar måste anläggas inom andra delar av planområdet före nybyggnation.

Upphävande av byggnadsförbud

Byggnadsförbud 0126k-11217 i anslutning till planområdet, upphävs i sin helhet genom att detaljplanen vinner laga kraft.

Nybyggnadsförbud 0126k-11285 upphävs genom detaljplanen inom fastigheten Länna 2:104.

Högriskområde för radon omfattar planområdets östra och södra delar. Under rubriken upplysningar i planbestämmelserna anges att krav ställs på radonsäkert utförande på byggnader inom området.

Byggnad och fastighet som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med vad som ovan angivits får bestå och anses inte strida mot bestämmelserna.

2. Förenlighet med 3, 4, 5 och 6 kap. Miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

2.1 Behovsbedömning

Buller

Med föreslagen bostadsutformning och bullervall kompletterad med bullerskärm utmed Nynäsvägen erhåller samtliga tillkommande bostäder högst 55 dB(A) vid fasad på våningsplan ett och två och mål enligt riksdagsbeslutet innehålls. En liten del av bostäderna kan bara uppföras i ett plan. Tillgång till uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan anordnas för samtliga bostäder. Läs mer angående bullerutredningen på sidan 23.

För ett fåtal fastigheter innebär bestämmelsen *m3* att *minst hälften av boningsrummen samt uteplatser ska orienteras bort från buller*. Denna

bestämmelse används för att förebygga framtida problem med buller inom fastigheter där bullernivåer klaras då planen antas.

Risker

Det finns inte några erinranden kopplade till transporter med farligt gods på väg 73, detta gäller även för transportolyckor med gaser i planområdets närhet. Detta förklaras av den omfattande buller- och skyddsvall som uppförts i anslutning till väg 73, vars höjd och utbredning anges i plankartan.

Kraftledning

Alla befintliga luftledningar inom planområdet ska markförläggas.

Dagvatten

En fördjupad dagvattenutredning daterad 18 april 2011 (läs mer på sidan 27) har tagits fram med utgångspunkten att fosforbelastningen från planområdet inte ska öka i och med planens genomförande jämfört med dagens situation (nollalternativet). Anledningen till att man i utredningen valt att fokusera på fosfor är för att recipienten Drevviken har otillfredsställande höga halter näringsämnen och problem med övergödning som följd. Planläggning enligt förslaget innebär att fosforläckaget från området kommer att minska jämfört med dagens mängder trots exploatering.

Radon

En upplysning angående krav på radonsäkert byggande har införts i planbestämmelserna.

2.2 Miljöbedömning

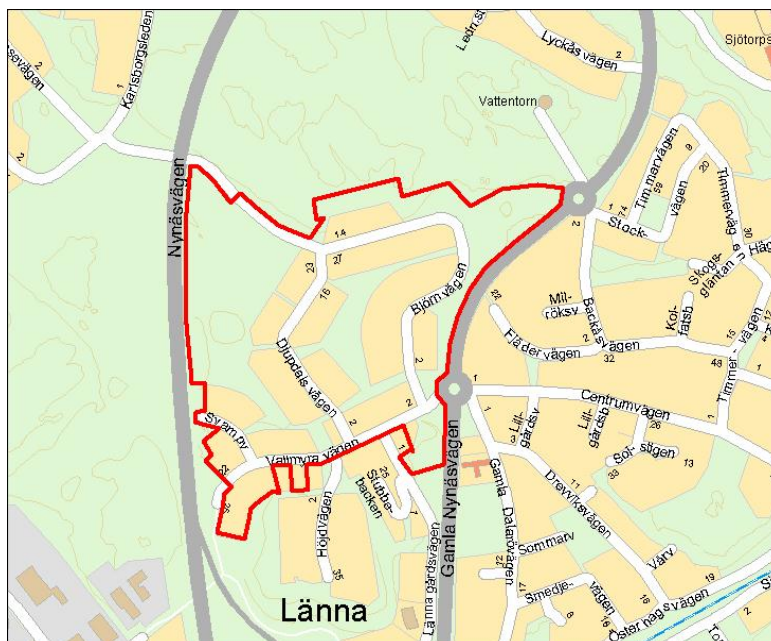
Miljökvalitetsnormer finns bland annat för utomhusluft och omgivningsbuller. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslagna ändamål. Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar (MKB).

Med hänvisning till ovanstående och miljöbeskrivningen under huvudrubriken ”Förutsättningar, förändringar och konsekvenser”, sidan 13, bedöms ett genomförande av planen inte medföra någon betydande miljöpåverkan. Upprättandet av planen behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning/MKB enligt Miljöbalken och Plan- och bygglagen.

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar totalt cirka 30,8 ha och består av kvarteren kring Björnvägen, Djupdalsvägen, Mellanmossevägen och Svampvägen i kommundelen Länna, se kartan nedan.



Berört område ur kommunkartan

I väster gränsar planområdet till Nynäsvägen (väg 73) och i öster utgör Gamla Nynäsvägen plangräns. Den södra plangränsen utgörs huvudsakligen av fastigheterna längs Vallmyravägens södra sida. En ny lokalgata mellan cirkulationsplats på Gamla Nynäsvägen och Björnvägen samt den norra fastighetsgränsen till nya fastigheter längs en mindre lokalgata som utgår från denna, utgör främst planområdets norra plangräns.

Av de totalt 61 bostadsfastigheterna inom planområdet är alla i huvudsak i enskild ägo förutom fem (5), varav fyra (4) ägs av Huddinge kommun och en (1) av ett företag/juridisk person.

Skogsområdena inom och omkring bostadsfastigheterna ägs av Huddinge kommun. Detaljplanen möjliggör att mindre delar av dessa skogsområden omvandlas till fastigheter för bostadsändamål.

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Regionplan

Regional utvecklingsplan 2010 för Stockholmsregionen, RUF, regionplan för Stockholms län anger området som övrig regional stadsbygd. Till begreppet övrig regional stadsbygd räknas perifera stationslägen samt fritidshusområden som bedöms bli omvandlade till områden med året-runt-bostäder under planperioden.

4.2 Översiktsplan

I gällande översiktsplan antagen den 17 december 2001 av kommunfullmäktige, redovisas den största delen av planområdet som bostäder med lågt markutnyttjande. Riktlinjen i översiktsplanen är att

planområdet ska planläggas för permanentbebyggelse och förtätning huvudsakligen bestående av småhus. Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner.

4.3 Detaljplaner och förordnanden

Största delen av planområdet omfattas i dagsläget av detaljplan (byggnadsplan) för del av Länna 2:3 och 4:6, fastställd den 11 april 1946. Detaljplanen tillåter en minsta tomtstorlek på 1700 m² på plana områden respektive 3000 m² inom mer kuperat område väster om Björnvägen.

Inom två mindre delar av planområdet gäller inte ovanstående detaljplan. Det ena markområdet ligger i nordvästra delen och saknar detaljplan. Det andra markområdet ligger i planområdets sydöstra del vid Gamla Nynäsvägen och utmed Vallmyravägen. Där gäller istället detaljplan (byggnadsplan) för del av Länna 3:11 och 3:70, fastställd den 11 december 1941 vilken medger dels natur, dels bostadsändamål med enfamiljshus.

Genomförandetiderna för samtliga gällande detaljplaner inom planområdet har gått ut.

För största delen av planområdet och även till viss del utanför planområdet råder idag byggnadsförbud på grund av att gemensamt vatten- och avloppsledningsnät saknas. Byggnadsförbudet i anslutning till planområdet kommer att upphöra i sin helhet när den nya detaljplanen vinner laga kraft.

Nybyggnadsförbud gäller också på en remsa längs Nynäsvägen, detta upphävs genom den nya detaljplanen inom fastigheten Länna 2:104.

4. 4 Kommunala beslut i övrigt

Projektplanen

Kommunen upprättar varje år en projektplan för samhällsbyggnadsprojekt där detaljplan för Västra Länna 1 finns med. Projektplanen är ett samlat underlag för arbetet med pågående och kommande planerings- och utbyggnadsprojekt i kommunen de närmaste tre åren.

Ansökan om dispens från markavvattningsförbud och tillstånd för markavvattning

Huddinge kommun ansökte den 19 februari 2010 om dispens enligt 11 kap 14 § miljöbalken (MB) från det generella markavvattningsförbudet i Stockholms län inom en begränsad del av detaljplaneområdet Västra Länna 1. Kommunen ansökte samtidigt om tillstånd enligt 11 kap 9 § MB, för markavvattning genom dränering och utfyllnad inom ingreppsområdet för vilket dispens söktes enligt ovan.

Dispens enligt 11 kap 14 § MB från det generella markavvattningsförbudet och tillstånd för markavvattning enligt 11 kap. 13 § MB inom en begränsad del av detaljplaneområdet Västra Länna 1 meddelades av Länsstyrelsen 2 juni 2010.

4.5 Planuppdrag, program, samråd och utställning

Kommunstyrelsen gav den 26 november 2007 samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att planlägga området Västra Länna 1 inom kommundelen Länna. Planuppdraget grundades på den förstudie som togs fram under hösten 2007 för området kring Djupdalsvägen och Björnvägen. En programhandling låg till grund för programsamråd 5 maj – 30 juni 2008 och en särskild programsamrådsredogörelse upprättades.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 14 oktober 2010 att samråd får ske och plansamråd genomfördes 20 oktober – 13 december 2010. Materialet sändes då enligt remisslista till myndigheter, kommunala nämnder och organisationer samt till fastighetsägare enligt fastighetsförteckningen. Handlingarna fanns tillgängliga i Tekniska nämndhuset samt på Huddinge kommuns hemsida.

Informationsmöte hölls den 25 november 2010, dessutom hölls enskilda möten med de fastighetsägare som så önskade. En samrådsredogörelse som sammanfattar inkomna synpunkter har upprättats.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 10 november 2011 om utställning som genomfördes 21 november – 27 december 2011. En redogörelse efter upprättades.

Underrättelse om utställning med planhandlingar sändes enligt remisslista till myndigheter, kommunala nämnder och organisationer samt till fastighetsägare enligt fastighetsförteckning. Kungörelse infördes i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet samt anslogs på kommunens anslagstavla 21 november 2011. Handlingarna har funnits tillgängliga i Tekniska nämndhuset samt på Huddinge kommuns hemsida.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

5.1 Natur

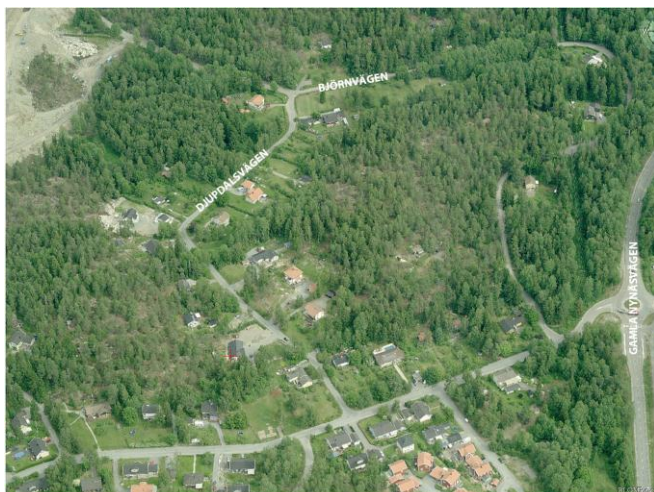
Mark och vegetation

Terrängen i planområdet varierar mellan höjdnivåerna 40 - 56 meter. Plana trädgårdstomter med gräsmattor och odlad växtlighet blandas med kuperad naturmark.

Arealen naturmark samt rekreationsmark minskar i planområdet när det förtätas. Sammanhängande områden med natur samt växtligheten efter vägarna bör där möjligt bevaras.

I samband med planområdets förändring och förtätning kommer vegetationen påverkas. Bebyggelsen ska i så hög grad som möjligt anpassas till naturen och den naturliga topografin. I planbestämmelserna anges under rubriken Placering, utformning, utförande att; *placering och utformning ska ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation, med detta menas att anpassning ska ske med hjälp av souterrängvåningsbebyggelse, trappning*

med halvplan alternativt förhöjd sockel. Inplacering av bebyggelsen ska göras så att ingrepp, slänter och fyllningar minimeras.



Vy över området från söder, bullervallen kan anas i övre vänstra hörnet

Naturvärden

Området väster om Djupdalsvägen består av gammal igenväxt kulturmark med flera diken som genomkorsar området. Granskog och blandskog finns i nordöstra delen av området. I södra delen finns ganska gles tallhällmark med flera grova tallar. Ett litet alkärr med gran ligger i en sänka mellan hällmarkerna i södra delen av området dock inte helt opåverkat av den nya bullervallen av jordmassor som lagts upp mot Nynäsvägen. Området är lättillgängligt för närboende, men har i övrigt ringa rekreativt värde. Av värde är främst de öppna diken och den bitvis gamla hällmarkstallskogen samt alkärret som i planbestämmelserna avgränsats och benämns *sumpskog* för att uppmärksamma dess existens.

Västra halvan av naturområdet norr om Björnvägen utgörs av blandskog med enstaka grova tallar. Närmast Björnvägen, är skogen risig, snårig och svårtillgänglig.

En smal sänka nordost om Björnvägen består av grandominerad skog. Ett litet alkärr/gransumpskog ligger i mitten (övre halvan) av området. Området har värde för rekreation, men den östra delen är bullerstörd från Gamla Nynäsvägen. Det är beträffande detta område som dispens från markavvattningsförbudet beviljats av Länsstyrelsen. Området kommer att beröras av förskola/skola samt den nya vägen fram till cirkulationsplatsen på Gamla Nynäsvägen. Den lägst belägna delen av detta område, i hörnet mellan den nya lokalgatan och Björnvägen, har i plankartan avsatts som *område för omhändertagande av dagvatten, n1*.

Centralt i planområdet finns ett område med hällmarkstallskog, bitvis grov och med mycket blåbärsris. Området är relativt flackt och lättgången, en mindre yta gräsmark finns i sydvästra hörnet. Den nya detaljplanen anger *allmän plats; NATUR* för det centrala området på berget samt för områdena

närmst Gamla Nynäsvägen och längs Nynäsvägen. Övriga områden som idag är obebyggda kommer att tas i anspråk för ny bebyggelse.

Geotekniska förhållanden

Enligt *Översiktlig byggnadsgeologisk karta* över Huddinge kommun (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består marken av berg i dagen eller berg på ringa djup. I planområdets nordvästra del, söder om Mellanmossevägen/Björnvägen, består marken av lösjord det vill säga lerjord utan genomgående torrskorpa.

Radon

Högriskområde för radon omfattar planområdets östra och södra delar. Under rubriken upplysningar i planbestämmelserna anges att krav ställs på radonsäkert utförande på byggnader inom området.

Hydrologiska förhållanden

Planområdets ytvatten avvattnas till sjön Drevviken som ligger öster om planområdet och ingår i Tyresåns sjösystem. Drevviken är en vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv och ska uppnå en god ekologisk status till 2021. Drevvikens nuvarande status är "måttlig". Drevviken är betecknad som mycket näringsrik vilket leder till problem med syrebrist, igenväxning och algbloomningar.

Dagvatten och enskilda avlopp utgör de största källorna av närsalter (fosfor och kväve). Viktiga åtgärder för att avlasta sjön och minska näringstillståndet är bland annat att ansluta enskilda avlopp till kommunalt reningsverk och att minska belastningen av dagvatten.

Inom planområdet infiltreras en stor del av uppkommet dagvatten i marken eller i diken. En relativt stor del av naturområdet består av berg med tunt jordlager och i nordväst lera, som har sämre förmåga att infiltrera dagvatten. Det dagvatten som inte infiltrerar avrinner via diken. Enligt uppgift från de boende blir vatten stående i diken uppströms i en vägtrumma genom Nynäsvägen strax söder om korsningen med Mellanmossevägen, vilket indikerar dålig avrinning. För att säkerställa avvattningen av områdena som ligger uppströms trumman har avvattningen av planområdet klarlagts i en dagvattenutredning och olika åtgärder har föreslagits och vidtagits inom ramen för detaljplanarbetet, läs mer under rubriken Dagvatten.

Fornlämningar

Några kända fornlämningar finns inte inom planområdet. Om fornlämning påträffas ska anmälan om detta göras till Länsstyrelsen i Stockholms län.

5.2 Bebyggelseområden

Bostäder

Totalt inrymmer planområdet 61 bildade fastigheter varav 51 är bebyggda - flertalet nyttjas för fritidsboende. Bebyggelsen är glest inplacerad i naturmark. Området är inte fullt utbyggt enligt de gällande detaljplanerna.

Söder om planområdet och på andra sidan Gamla Nynäsvägen breder småhusbebyggelsen ut sig, se bilden nedan.



Bebyggelsen på andra sidan Gamla Nynäsvägen sedd från väster, i fonden Västra Länna 1

Norr om planområdet är fritidshusområdet Lyckåshöjden beläget. I kommunens projektplan för 2011-2013 föreslås planläggning av Lyckåsen och det anslutande naturmarksområdet. Projektet omfattar permanent villabebyggelse för bostäder med ett högre markutnyttjande; låga flerbostadshus, radhus och parhus. Totalt uppskattas området kunna inrymma uppemot 200 nya bostäder.

Föreslagna förändringar

Västra Länna har stora potentialer att bli ett attraktivt bostadsområde tack vare sitt läge och naturen inom området. Naturen ska finnas kvar och omge bebyggelsen och strukturen ska uppmuntra till och möjliggöra att man lätt ska kunna röra sig vidare ut i naturen. Möjligheterna till service finns genom Gamla Nynäsvägen och närheten till redan etablerad bebyggelse och Skogås och Länna handelsplats.

Detaljplanen

Med föreslagen utbyggnad förändras planområdet till ett mer traditionellt villaområde med inslag av naturmark. Området kan efter genomförande komma att innehålla drygt 170 fastigheter för friliggande bostäder. Även vissa verksamheter som är förenliga med bostadsändamålet kan inrymmas.

Ny bostadsbebyggelse kommer att kunna uppföras främst på mark som tidigare ansetts för bebyggelse där de nya fastigheterna tillkommer genom styckning, vissa tillkommer på mark som tidigare inte varit planlagd för bostäder. Planbestämmelserna för byggnaderna gäller vid nybyggnad samt förändring av befintliga byggnader inom detaljplaneområdet.

Byggnader och fastigheter som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med vad som anges i planbestämmelserna får bestå och anses inte strida mot bestämmelserna.

Utnyttjandegrad

Utgångsstorleken för styckning av fastighet i Huddinge kommun är i normala fall en minsta tomtstorlek på 1000 m². Inom Västra Länna har dock 800 m² syntts mest lämpligt inom de fastigheter som ligger relativt plant belägna eftersom fler fastigheter då ges möjlighet att styckas.

Högst en femtedel (1/5) av fastighetsarean får bebyggas med friliggande småhus, varav komplementbyggnad får ha max 40 m² byggnadsarea. Huvudbyggnad får inte ges större byggnadsarea än 150 m². Huvudbyggnaden får innehålla högst två lägenheter, varav den ena som störst får vara 65 m². Bebyggelsen i området ska vara i högst två våningar och högsta tillåtna byggnadshöjd och högsta tillåtna taknockhöjd anges i planbestämmelserna.

Inom de delar av planområdet som inte ljudskuggas tillräckligt av den uppförda bullervallen har bullernivåerna från Nynäsvägen varit helt styrande för hur hushöjderna planlagts. Där bullernivåerna för ny bebyggelse är oacceptabla har ingen möjlighet till styckning medgivits.

För fastigheten Länna 2:30 gäller att om ny byggnad skulle behöva uppföras på fastigheten därför att den befintliga byggnaden förstörts genom olyckshändelse, ska den uppföras på annan plats än den befintliga av bullerskäl.

Grupphusområdet

Inom det nya grupphusområdet söder om Mellanmossevägen medges en minsta fastighetsstorlek på 300 m² och att högst en tredjedel av fastighetsarean får bebyggas dock högst med 120 m² byggnadsarea varav komplementbyggnad får ha som störst 30 m² byggnadsarea. Alternativt kan man inom grupphusbebyggelsen skapa större fastigheter med ett antal huvudbyggnader att upplåta med bostadsrätt.



Grupphusbebyggelsen, situationsplan illustrerad av Brunnberg och Forshed arkitektkontor i september 2011

Centralt i grupphusområdet är en plats reserverad för ett gemensamt parkområde anpassat efter dagvattensituationen på platsen samt en mindre naturlekplats. För att säkra en hög kvalitet och för att tankarna i det framtagna förslaget till bebyggelseutformning inte ska gå förlorade, kompletteras planhandlingarna med ett gestaltungsprogram där viktiga principer för gestaltningen av grupphusområdet redovisas och i planbestämmelserna hänvisas till dessa.

Mellan Djupdalsvägen och det inre av den nya grupphusbebyggelsen finns ett dike med en längsgående rad med björkar som lyfts som en kvalité i gestaltungsprogrammet.

Placering, utformning, utförande

Tillkommande bebyggelse och fastighetsbildning inom hela planområdet ska naturanpassas i den meningen att husen ska anpassas till befintlig terräng utan stora sprängningar, schaktningar eller utfyllnader, nivåskillnader ska tas upp med souterrängvåningsbebyggelse, trappning med halvplan alternativt förhöjd sockel.

I arbetet med detaljplanen har förutsättningarna för dagvatten som finns inom planområdet tagits till vara bland annat genom att öppet redovisa vatten på flera platser inom planområdet. *Detaljplanen anger; Område för omhändertagande av dagvatten.*

Nya gator inom planområdet

För att alla fastigheter ska få god tillgänglighet från lokalgata anger detaljplanen fem nya lokalgator, se bilden sidan 21.

Övrigt

I det östra planområdet centralt i anslutning till Gamla Nynäsvägen medges en förskola/skola i två våningar. Dessutom föreslås nya områden för pump- och transformatorstationer. Återvinningsstation är tänkt att kunna anläggas inom den mindre ytan för handelsetablering.

Plank för buller- respektive insynsskydd medges på prickmark inom skolfastigheten samt på handelsytan.

Offentlig och kommersiell service

I Skogås centrum finns bibliotek, Mariakyrkan och idrottshall. Kommersiell service finns i Skogås centrum och i Länna handelsområde, cirka 1 km söder om området.

Närmast belägna befintliga förskola är den privata förskolan Blåbärsstället som drivs av Pysslingen Förskolor och Skolor AB. Förskolan ligger mellan Gamla Dalarövägen och Gamla Nynäsvägen och har sex avdelningar. Närmaste kommunala förskola är Svalan, som ligger i Västra Skogås mitt emot Skogåsskolan nära Skogås centrum. Svalan har fyra avdelningar.

På motsatt sida av Gamla Nynäsvägen, i västra Skogås, ligger tre skolor. Sjötorpsskolan har klasser i årskurs F-5, Vretskolan har klasser i årskurs 6-9 och Skogåsskolan har årskurs 1-9. Ytterligare två grundskolor finns i

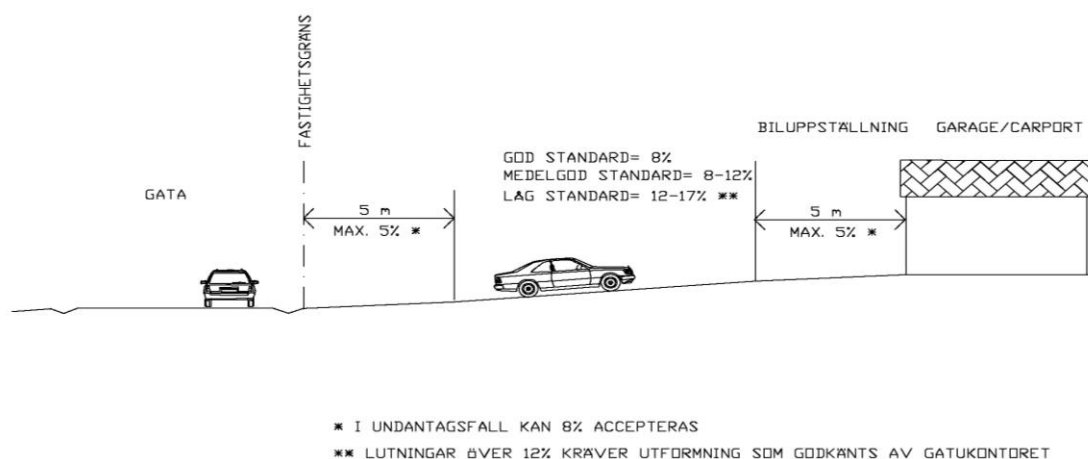
kommundelen, Mörtviksskolan med klasser i årskurserna F-5 och Edboskolan med klasser i årskurserna F-9. I kommundelen ligger även Östra Gymnasiet.

Framtida behov

Behovet av förskola/ skola bör enligt nuvarande befolkningsprognos föreligga vid 2015 eller därefter. Detaljplanens genomförandetid kommer att sträcka sig över 15 år mot bakgrund av den sannolika långsamma takten för nya fastighetsbildningar.

På längre sikt, när bostadsutbyggnaden är fullt genomförd vid både Björnvägen och senare Lyckåshöjden, kan det föreligga ett skolbehov utöver F-3 även för elever i skolåren 4-6. Detta mot bakgrund av att den närmast belägna Sjötorpsskolan är för elever i skolåren F-3. Sjötorpsskolan har också skolpaviljonger med tidsbegränsade bygglov som måste tas bort senast 2018.

Tillgänglighet



Terrängen inom planområdet är bitvis mycket kuperad och undantag kan medges från kravet på tillgänglighet till en- och tvåbostadshus då det i detta fall är befogat med hänsyn till terrängen (3 kap 15 § 5 p. PBL och 12 § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m.). Dock eftersträvas att fastigheterna ska ha angöring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt.

Gestaltning

Ett gestaltungsprogram har tagits fram, där inriktning beträffande gruppområdets utformning beskrivs. Gestaltungsprogrammet utgör en avsiktsförklaring i den formella detaljplanen och kopplas till denna genom planbestämmelserna.

5.3 Friytor

Recreation

Närmaste större natur- och rekreationsområde finns i Lännaskogen, väster om Nynäsvägen, med flera stigar och vandringsleder. En gång- och cykeltunnel finns i Vallmyravägens förlängning västerut under Nynäsvägen. Norrut utom planområdet finns skogsmarkerna kring Lyckåsen. Även på höjderna centralt i området finns naturmark.

Idrottsanläggningar och simhall finns i Skogås centrum. Längs med Drevvikens strand finns flera badplatser för allmänheten. Ågesta friluftsområde där det finns elljusspår, ligger nordväst om planområdet.

Lek

Det finns en av invånarna iordningställd spontant uppkommen cirka 1900 m² stor lekplats med sandlåda i området, se bilden nedan, denna planläggs i och med den nya planen som lekplats och är tänkt att rustas för att fungera som en attraktiv mötesplats med aktiviteter som tillgodoser lekbehovet för barn i olika åldrar. Lekplatsen är tänkt att utökas från sin nuvarande storlek öster ut och planeras bli cirka 2000 m² stor.



Spontant uppkommen lekplats vid Vallmyravägen

Lekmiljön planeras bli öppen mot gatusidan och ska inte ramas in av höga buskage. Eftersom ytan är långsmal måste den tydligt skilja sig från omgivande villaträdgårdar för att minska det privata intrycket - det ska vara tydligt att detta är allmän, tillgänglig mark. Öppenheten mot gatan föredras även med tanke på trygghetsaspekten.

I anslutning till lekområdet ligger ett smalt naturmarksparti som med rätt skötsel kan förändras till en lekvänlig skog. En flytande övergång in i det lilla naturmarkspartiet skapas genom att sly och en del träd tas bort. Vegetationspartiet kan då bli en del av lekplatsen och en värdefull tillgång. Det blir ett sätt att tillgängliggöra den bostadsnära naturen som annars ligger dolt mellan villatomterna.

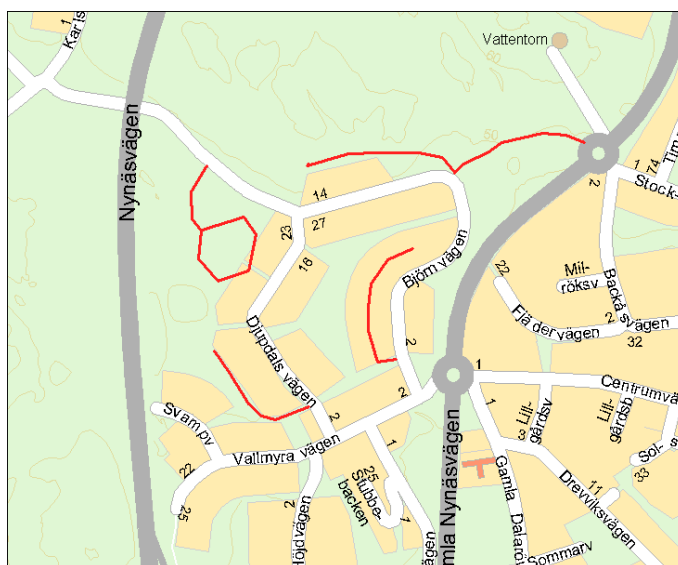
Även inom det nya grupphusområdet i väster planeras ytor för lek i och med en Stock-och-stenlekplats med skogstema. Lekutrustningen ska vara i naturmaterial som trä och markbeläggningen bör vara flis, sand eller stenmjöl. Lekredskapen kommer att anknyta till skogstemat och föreställa t.ex. skogsdjur, svamp eller liknande. Stockar kan användas för balans-lek med mera.

5.4 Gator och trafik

Biltrafik

Nya gator inom området, nedan markerade med rött;

- I nordöst anges en ny öst-västlig lokalgata som ansluter till Gamla Nynäsvägen för att öka tillgängligheten till och från och genom området.
- I norr anges en öst-västlig mindre återvändsgata för att möjliggöra avstyckning av fastigheterna på norra sidan av Björnvägen.
- Parallellt med Gamla Nynäsvägen anges en mindre återvändsgata i nord-sydlig riktning för att skapa möjlighet att avstycka fastigheterna i anslutning till denna.
- Dessutom anges även en mindre återvändsgata parallellt med Svampvägen i syd - öst för att skapa förutsättning för avstyckningar där.

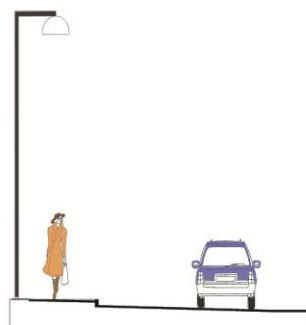


Planerade gator i ungefärliga lägen

Förutom dessa tillkommer en lokalgata inom grupphusbebyggelsen.

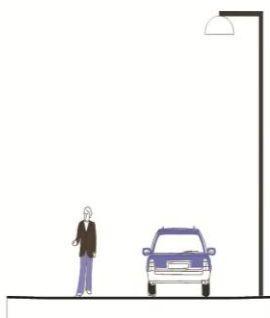
Gatorna inom området kommer att ingå i kommunens lokala gatunät och dimensioneras enligt Huddinge kommuns standard för lokalgator. Hela området kommer att hastighetsbegränsas till 30 km/h.

Detaljplanen anger två typer av lokalgator, L1 och L3. Typ L1 som föreslås för Björnvägen, Djupdalsvägen, Mellanmossevägen har ett minsta vägområde på 8,5 meter som består av körbana på 5 meter, en gångbana på 2 meter samt sidoområden på vissa sträckor med öppna diken, se illustrationen nedan.



Den nya anslutningsvägen mellan området och Gamla Nynäsvägen har ett minsta vägområde på 9,5 meter varav, gc-bana (gång-och cykelbana) med en bredd av 3 meter.

Lokalgatutypen L3 har ett minsta vägområde på 7 meter med en körbana på 4,5 meter. Denna sektion planeras för de övriga gatorna i området, det vill säga Svampvägen och den nya gatan parallell med Svampvägen, den nya lokalgatan i kvarteret norr om Björnvägen, den nya gatan väster om Björnvägen samt gatan i det nya bostadskvarteret inom grupphusbebyggelsen, se illustrationen nedan.



Gång- och cykeltrafik

Björnvägen, Djupdalsvägen, Mellanmossevägen, Vallmyravägen och kommer att få separerade gångbanor, den nya anslutningen mot Gamla Nynäsvägen kommer att ha gc-bana medan på de övriga gatorna kommer gående, cyklister och bilar att samsas.

Utmed Gamla Nynäsvägen finns separat gc-bana mellan Skogås trafikplats och Länna trafikplats. Detta gång- och cykelstråk ingår i det regionala cykelstråket mellan Stockholm och Nynäshamn.

Kollektivtrafik

Kollektiva kommunikationer med buss finns på Gamla Nynäsvägen som trafikeras av två busslinjer under ordinarie trafik och två busslinjer under nattrafik. Närmsta hållplatser ligger vid Stock- respektive Centrumvägen.

Hela planområdet uppfyller SL:s riktvärden på högsta rekommenderade verkligt gångavstånd till hållplats på 900 meter, enligt RIPLAN (Riktlinjer för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län).

Pendeltågstrafik

I Skogås finns pendeltågsstation med tågtrafik på linjen Bålsta – Nynäshamn. Gångavstånd till stationen är cirka 2 km. Under dagtid vardagar körs kvartstrafik. Restid till Stockholms Central är 20 minuter.

Parkering, varumottagning, utfarter

All boendeparkering ska anordnas på kvartersmark inom den egna fastigheten. Gällande parkeringsnorm är två (2) platser per fastighet för friliggande villor. I de fall då verksamhet bedrivs inom fastighet får högst fyra (4) parkeringsplatser inklusive boendeparkering anordnas på tomten

Utfartsförbud kommer också att råda längs förskoletomten mot Gamla Nynäsvägen.

5.5 Störningar

Buller, vibrationer

Planområdet påverkas av buller från Nynäsvägen (väg 73) samt från Gamla Nynäsvägen.

Enligt förslag till bullerpolicy för Huddinge kommun ska utgångspunkten för ny bebyggelse vara att uppfylla riksdagens riktvärden. De gällande riktvärdena för trafikbuller enligt Riksdagens beslut är:

- 30 (dBA) ekvivalentnivå inomhus
- 45 (dBA) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 (dBA) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)
- 70 (dBA) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Trafikbuller anges i decibel (dBA) dels beräknade över ett medeldygn i ekvivalenta ljudnivåer, dels som maximala nivåer eller bullret från det bullrigaste fordonet, till exempel bussar eller lastbilar.

”Vid planering av nya bostäder gäller som huvudregel att följande krav bör uppfyllas genom bebyggelsens placering och utformning samt med hjälp av skyddsåtgärder som bullervallar, trafikomläggningar, tyst asfalt etc.

- Planen bör säkerställa att den slutliga bebyggelsen genom yttre och inre åtgärder kan utformas så att kraven i Boverkets Byggregler uppfylls.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 55 (dBA) ekvivalentnivå utomhus (vid fasad och uteplats) kan erhållas med hänsyn till trafikbuller.
- Planen bör även säkerställa att bebyggelsen kan placeras och att yttre åtgärder kan utformas så att 70 (dBA) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad uppfylls”.

(*Buller i planeringen*, Boverket Allmänna råd 2008:1, s. 32)

Bullerutredning

En skärmande cirka 500 meter lång och 6,5 meter hög bullervall har uppförts mot Nynäsvägen. Ovanpå bullervallen kommer träd och buskar planteras.

En trafikbullerutredning har genomförts (daterad 13 juni 2011). Rapporten visar att med föreslagen bostadsutformning och en 50 meter lång och 1,5 meter hög bullerskyddsskärm på viadukten vid Mellanmossevägen utmed Nynäsvägen erhåller de tillkommande bostäderna högst 55 dB(A) vid fasad på våningsplan ett och två och mål enligt riksdagsbeslutet innehålls. En liten del av bostäderna kan bara uppföras i ett plan.

Tillgång till uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan anordnas för samtliga bostäder.

Bussars start och stopp vid hållplatser är beaktat i genomförd bullerutredning. Bussar är tystare än tung trafik generellt sett och ingår därför i utredningen som vanlig tung trafik.

Trafikprognos 2030

Genomförd bullerutredning har kompletterats med beräkningar utifrån prognostiserad trafik (omkring 2030). Prognosen visar att det år 2030 kan komma att vara högre bullervärden än de av riksdagen uppsatta målen, inom ett antal fastigheter i planområdet. Med anledning av det har en bestämmelse som innebär att *minst hälften av boningsrummen samt uteplats ska orienteras bort från buller, tillkommit* för att förebygga framtida bullerproblem. Dessutom har möjligheten att stycka Länna 2:102 tagit bort.

Luft

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och bensen samt partiklar (PM 10) i utomhusluft.

De miljökvalitetsnormer för utomhusluft som riksdagen antagit, för bland annat kvävedioxid och partiklar, bedöms inte överskridas lokalt enligt beräkningar för Huddinge kommun utförda av Stockholm Luft- och Bulleranalys.

Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med mycket stor marginal i Stockholms län. Miljökvalitetsnormen enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål. Någon utredning om bensen har inte gjorts i länet, Naturvårdsverkets bedömning vid införandet pekade inte på att det ska bli problem att klara normen i Sverige.

Byggnadsfritt avstånd

Planområdet är beläget intill Nynäsvägen (väg 73) mellan Stockholm och Nynäshamn. Vägverket Region Stockholm kräver nedanstående mått då

detaljplan upprättas intill motorväg. Avstånd mellan väg och byggnad delas upp i två olika mått:

a) beläggningsskant och kvartersgräns

b) kvartersgräns och byggnad.

Vägtyp	Km/h	a)	b)	Totalt
Motorväg		25 m	10 m	35 m
Ramper		15 m	10 m	25 m

Ingen tillkommande bebyggelse kommer att placeras inom ett närmre avstånd än ovan angivna.

Farligt gods - riskbedömning

Väg 73 är en primär transportled för farligt gods och där förekommer alla typer av farligt gods. Det finns ingen aktuell kartläggning över hur många transporter med farligt gods eller vilka ämnen som transporteras på vägen men Räddningsverket gjorde en kartläggning av transporterade mängder på Sveriges vägar under fjärde kvartalet 1998 och resultatet för väg 73 redovisas i tabellen nedan.

Klass och ämne	Transporterade mängder (ton/år)	Uppskattat antal transporter (trp/år)
1 Explosiva ämnen	0	0
2 Gaser	25-800	1-32
3 Brandfarliga vätskor	400 000-800 000	10 000-20 000
4 Brandfarlig fasta ämnen	0	0
5 Oxiderande ämnen och organiska peroxider	0	0
6 Giftiga ämnen	25-800	1-32
7 Radioaktiva ämnen	0	0
8 Frätande ämnen	200-4 000	8-160
9 Magnetiskt material och övriga farliga ämnen	0	0

Transporter med farligt gods på väg 73, källa: Räddningsverket

Länsstyrelsen rekommenderar

Inom 150 meter från transportled för farligt gods ska risksituationen bedömas vid exploatering enligt Länsstyrelsen som anger följande rekommendationer för den fysiska utformningen kring vägar:

- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportleden. Detta för att undvika risker förknippade med avåkning och olyckor med petroleumprodukter, vilket är det dominerande transportslaget av farligt gods.
- Längs vägar för farligt gods bör sammanhållen bostadsbebyggelse inom 75 meter från vägkant undvikas. Även om avstånden hålls kan ändå särskilda krav behöva ställas på bebyggelsens utformning.



Turkos markering för 40 meter och gul markering för 75 meter till vägbanekant

Avståndet mellan vägbanekant på Nynäsvägen till befintlig byggnad inom planområdet är knappt 40 meter, se turkos markering i kartan ovan.

Enligt Räddningsverkets kartering är det främst brandfarliga vätskor som transporteras på den aktuella sträckan på väg 73. En 500 meter lång skyddsvall, 6,5 meter högre än vägbanan, håller på att uppföras längs hela planområdet främst för att minska effekterna av buller men den kommer också utgöra ett fysiskt hinder mellan Nynäsvägen (väg 73) och bostadsbebyggelsen i händelse av olycka och avåkning, vallen ska planteras. Detta innebär att risker som är kopplade till transporter av farligt gods på väg 73 ska drabba befintlig och blivande bebyggelse inom området, inte är sannolik. Inte heller behöver några särskilda krav på bebyggelsens utformning ställas på grund av detta.



Vy från norr över bullervall under byggnation

5.6 Teknisk försörjning

Ledningsnät för vatten och avlopp har byggts ut i angränsande planområden. Utbyggnad har också skett i Vallmyravägen och i del av Djupdalsvägen och

Svampvägen. El- och teleförsörjning sker i huvudsak via luftledningar som ersätts av markledningar vid utbyggnad.

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet kommer att anslutas till gemensamt nät för vatten- och avloppsförsörjning. Byggnaderna bedöms kunna anslutas med självfallsledningar inom kvartersmark. Ledningar förläggs inom gatuområde.

Dagvatten

Allt vatten som avrinner från planområdet och delar av intilliggande områden kommer till en punkt i planområdets södra del och via en kulvert rinner det genom ett sprängt dike vidare längs gamla Nynäsvägen, vidare längs Bäckvägen för att till slut mynna ut i Lissmaån. Lännaviken i sjön Drevviken är Lissmaåns utlopp.

En stor del av uppkommet dagvatten inom planområdet infiltrerar i dag i marken. Det dagvatten som inte infiltreras rinner via diken främst utmed vägarna. Avrinningen fungerar dåligt och vatten blir ofta stående i diken.

En relativt stor del av naturområdet består av berg med tunt jordlager och i nordväst lera, som har sämre förmåga att infiltrera dagvatten. Det krävs att dagvattenflödet från området utjämnas vid kraftiga nederbördstillfällen så att tillskott av föroreningar minimeras.

Enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi ska dagvattnet hanteras inom det område där det bildas och bortledning av vatten ska undvikas. Vattnet ska i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas och om infiltrering inte är möjligt bör vattenflödet fördröjas innan avledning sker.

Avrinning från en tomt bör inte öka efter exploatering. Ett sätt att fördröja dagvatten på kan vara genom att anlägga gröna tak på hus och garage och anlägga parkeringsytor med armerad gräsyta.



Gröna tak, så mycket som 75 % av nederbörden tas upp av växterna och dunstar bort



Parkering med rasteryta och betonghålsten

Dagvattenutredningen

Den fördjupade dag vattenutredningen för planområdet (daterad 18 april 2011) har tagits fram med utgångspunkten att fosforbelastningen från planområdet inte ska öka i och med planens genomförande, jämfört med dagens situation.

Anledningen till att utredningen valt att fokusera på fosfor är för att recipienten, Drevviken, har otillfredsställande höga halter näringsämnen och problem med övergödning som följd. Drevviken kommer inte att uppnå miljö kvalitetskraven till år 2015 på grund av övergödningen.

De åtgärdsförslag som presenteras i utredningen syftar framförallt till att fördröja dagvattenflödena vid kraftig nederbörd för att minska problemen med översvämning nedströms samt till att rena vattnet från föroreningar.

En stor del av dagvattentypiska föroreningar är partikelbundna, varför vattnet renas om det bromsas upp så att sedimentering av partiklar kan ske. På detta sätt reducerar dagvattendammar mängden fosfor som når recipienten via dagvattnet.

För planområdet har ett flertal åtgärdsförslag för några utvalda platser presenterats. Allt vatten från planområdet (och delar av intilliggande områden) kommer till en utsläppspunkt varifrån vattnet leds till ett lågt liggande naturområde i det södra planområdet vid Gamla Nynäsvägen. Denna plats lämpar sig mycket väl för en större dagvattendamm som kan reducera stora mängder fosfor. På några andra ställen föreslås öppna dagvattendammar och översvämningssytor. Gator i området avvattas antingen till kulverterade ledningar eller skärvdiken. Problemen med översvämningar på fastigheterna längs med Björnvägen i norr löses genom två åtgärder. En dagvattenledning läggs mellan planerade fastighetsgränser längs lågområdet, där fastigheterna planeras att kunna styckas av. Dessutom föreslås en fördämningsåtgärd väster om korsningen Björnvägen/nya lokalgatan. Fördämningen skapar en översvämningssyta vid kraftig nederbörd men bör konstrueras så att det finns en liten permanent volym i dammen.

Planen innebär en ökning av fosforbelastningen till recipienten från 8,3 (dagens situation) till 13,5 kg/år. Den sammanlagda reduktion som kan åstadkommas med de förslag på åtgärder som presenterats i utredningen innebär att planområdets bidrag av fosfor till recipienten beräknas ligga strax under 6,7 kg/år. Det innebär att plangenomförandet tillsammans med föreslagna dagvattenåtgärder kan förbättra situationen för recipienten Drevviken med avseende på föroreningar. Om föreslagna åtgärder för dagvattenhantering genomförs beräknas belastningen av fosfor från planområdet att bli lägre i framtiden än den är idag. Att näringstillförseln av fosfor minskar är av stor betydelse med tanke på sjöns status och problem med övergödning.

Dagvatten i detaljplanen

De åtgärder som föreslagits i dagvattenutredningen medges genom detaljplanen, dels har utrymme för en dagvattenledning (*u*) avsatts genom fastigheterna söder om Björnvägen för att möjliggöra nyttjande av dessa, dels har utrymme avsatts för samtliga dammar, fördämningsåtgärder och översvämningsytor som föreslås i utredningen (*n1*).

Värme

Södertörns fjärrvärme AB har en befintlig fjärrvärmeledning i anslutning till planområdet. Den nya grupphusbebyggelsen kommer att ansluta till fjärrvärmenätet.

Elförsörjning

Vattenfall Eldistribution AB har en luftledning inom området, denna kommer i samband med planläggningen att förläggas i marken. Inom planområdet finns två befintliga transformatorstationer, planområdet kommer att kompletteras med ytterligare två transformatorstationer och erforderliga E-områden.

Avfallshantering

Markområde för återvinningsstation har reserverats inom planområdet, ingen efterfrågan på denna finns dock för denna för närvarande. Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

5.7 Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 15 samt PM 608 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

5.8 Administrativa frågor

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 15 år men påbörjas inom olika tid inom planområdet beroende på att utbyggt VA finns inom delar av planområdet och att VA och

nya vägar måste anläggas inom andra delar av planområdet före nybyggnation.

Bygglovpliktens omfattning

Placering, utformning, utförande

Enligt PBL ska naturförutsättningarna så långt som möjligt tas tillvara. I detta ligger bl.a. att tomtens förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och markbeskaffenhet samt sol-, temperatur- och vindförhållanden ska beaktas. Tomter med på platsen naturligt uppvuxen vegetation är i allmänhet tåligare mot förslitning än nyanlagda och nyplanterade tomter. Byggnads- och anläggningsarbeten bör därför utföras så att skador på mark och vegetation så långt som möjligt undviks.

Ibland tas onödigt mycket av vegetationen bort i samband med byggande, och "skogstomter" omvandlas till "trädgårdstomter" och motsvarande större ingrepp. Bebyggelse bör naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. Vackra och värdefulla träd, t ex tall och ek samt växtligheten efter vägarna bör sparas. Placering och utformning av byggnader ska enligt planen ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation.

Vid projektering och byggande bör alltså hänsyn tas till befintlig växtlighet i den utsträckning den kan bevaras. Detta ger på kort sikt bättre förutsättningar att bevara områdets "gröna" karaktär, då det tar lång tid för ny vegetation att växa upp.

Upphävande av nybyggnadsförbud

Byggnadsförbud 0126k-11217 upphävs genom detaljplanen.

Nybyggnadsförbud 0126k-11285 upphävs genom detaljplanen inom fastigheten Länna 2:104.

Upplysningar

Bostadsbyggnader samt byggnader för förskola/skola och andra allmänna byggnader där människor vistas mer än tillfälligt ska uppföras i radonsäkert uppförande.

Länsstyrelsen har beviljat dispens enligt 11 kap 14 § miljöbalken (MB) från den generella markavvattningsförbudet i Stockholms län samt tillstånd enligt 11 kap 9 § MB för markavvattning genom dränering och uppfyllnad Med beslutsdatum 2 juni 2010.

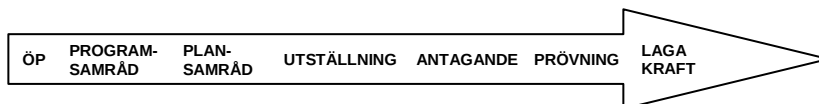
Byggnad och fastighet som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med vad som ovan angivits får bestå och anses inte strida mot bestämmelserna.

Genomförandebeskrivning

1. Organisatoriska frågor

1.1 Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande enligt PBL 87:10.



1.2 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser (gatumark och naturmark). Huddinge kommun är ansvarig för att gatorna och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Huddinge kommun ansvarar för drift och underhåll av dessa anläggningar.

Stockholm Vatten AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och ansvarar därmed för att vatten- och avloppsledningar byggs ut i området, samt ansvarar för drift och underhåll.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar inom allmän platsmark och på kvartersmark fram till mätarskåp i byggnad. Vattenfall ansvarar även för samtliga nätstationer.

Telia Sonera AB ansvarar för teleledningar inom allmän platsmark och på kvartersmark fram till första telejacket i byggnad.

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggningar och för byggande inom kvartersmark.

1.3 Genomförandeorganisation

Genomförandet inom allmän plats leds och samordnas av mark- och exploateringsavdelningen, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i Huddinge kommun.

Mark- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av mark- och exploateringsavdelningen, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i Huddinge kommun.

Fastighetsbildning, bildande av servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt samt andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun, efter inlämnad ansökan.

Ansökan om bygglov och marklov samt bygganmälan inlämnas till bygglovsavdelningen, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, i Huddinge kommun.

1.4 Tidplan

Handling inlämnad till SBN	feb	2012
Godkännande i SBN	20 mars	
Planhandling (gatukostnadsutredning och mark- och exploateringsavtal) inlämnat till KS	feb	
Detaljplan, gatukostnadsutredning och mark- och exploateringsavtal i KF	16 april	
Laga kraft	maj	
Genomförande	from maj	

(*Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft efter cirka 4 veckor efter antagandebeslutet.)

Den preliminära tidplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten när detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden. Det innebär att även tidpunkten för genomförandet, utbyggnad av väg och VA samt husbyggnadsstart förflyttas framåt i tiden.

1.5 Genomförandetid

Under genomförandetiden ger detaljplanen garanterade byggrätter, det vill säga fastighetsägarna kan utgå från att planen ska realiseras och kan anpassa sin egen planering efter det. Kommunen är i egenskap av huvudman för allmän plats skyldig att färdigställa gator med mera inom genomförandetiden. Genomförandetiden ska vara så lång att det är rimligt att detaljplanen hinner genomföras och den får vara mellan 5 och 15 år. Efter genomförandetidens slut fortsätter detaljplanen att gälla och ge byggrätter som tidigare tills kommunen ändrar eller upphäver planen.

Under genomförandetiden får detaljplanen inte ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas, till exempel genom att fastighetsägare ersätts för eventuell förlorad byggrätt. Däremot får detaljplanen ersättas, ändras eller upphävas efter genomförandetidens utgång utan att rättigheter som uppkommit genom detaljplanen behöver beaktas.

Efter det att detaljplanen för Västra Länna 1 har vunnit laga kraft kan genomförandet för fastigheterna längs Vallmyravägen och för allmän plats börja, det vill säga utbyggnaden av allmänt vatten och avlopp samt ombyggnation av vägar. Ett eller två år efter att detaljplanen har vunnit laga kraft kan bygglov ges för byggande inom övriga enskilda fastigheter. Kommunen har valt att förskjuta genomförandetiden för flertalet fastigheter

för bostadsändamål, för att få tid på sig att färdigställa gator och VA-anläggningar innan angränsande fastigheter påbörjar byggnation på kvartersmark.

Genomförandetiden för Västra Länna 1 är 15 år. Genomförandetidens längd motiveras av att genomförandet av detaljplaner i förnyelse/omvandlingsområden ofta tar längre tid, framför allt bildande och bebyggande av tillkommande tomter.

1.6 Genomförande

Utbyggnad av gator och övriga anläggningar på allmän platsmark, utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samt utbyggnad och eller markförläggning av el- och teleledningar påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering är genomförd. Bygglov kan ges efter genomförandetidens början och efter det att erforderlig fastighetsbildning är genomförd. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats. När bygglov medges ska fastigheten ha en anslutningspunkt till det allmänna vatten- och spillvattennätet.

De exploateringsområden för bostäder respektive förskola/skola, som är inom fastigheten Länna 45:1, kommer att överlåtas till exploatörer genom markanvisning. Mark- och exploateringsavtal med respektive exploatör kommer att godkännas i samband med antagandet av detaljplanen.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Ägoförhållanden

Fyra av fastigheterna inom planområdet ägs av Huddinge kommun. Därutöver ingår del av Länna 45:1, vilken ägs av Huddinge kommun och som idag utgörs av gatumark samt grönområde och som till viss del ska säljas till exploatörer och bebyggas med bostäder, skola, handel och återvinningsstation.

2.2 Fastighetsbildning

Inom befintligt bostadsområde bibehålls huvudsakligen nuvarande bebyggelsestruktur, men möjlighet att bilda fler fastigheter ges. I planområdets västra och norra och östra del ges möjlighet att nybilda fastigheter som ska bebyggas med bostäder, i områdets nordöstra del möjliggörs för en skola och i sydöst för handel. För att bygglov ska kunna beviljas för en fastighet krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Marköverföringar, fastighetsreglering

För att kunna bygga ut allmänna platser, som gator m.m. i enlighet med planen behöver kommunen lösa in mark från enskilda fastighetsägare, i enlighet med Plan- och bygglagen 6 kap 17§. Vid genomförandet kommer kommunen att kontakta varje enskild berörd fastighetsägare för att diskutera åtgärder och konsekvenser i det enskilda fallet. Huddinge kommun avser att träffa avtal med de fastighetsägare som berörs av markförvärv (inlösen) för allmän plats. Avtalet ska bland annat reglera ersättning och tillträdestidpunkt. Mark som ska utgöra allmän plats överförs till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Följande fastigheter berörs av inlösen:

Länna 2:35	Länna 2:71	Länna 2:84
Länna 2:36	Länna 2:73	Länna 2:85
Länna 2:63	Länna 2:74	Länna 2:86
Länna 2:66	Länna 2:75	Länna 2:87
Länna 2:67	Länna 2:76	Länna 2:88
Länna 2:68	Länna 2:77	Länna 2:93
Länna 2:69	Länna 2:78	Länna 2:96
Länna 2:70	Länna 2:79	Länna 2:97

18 fastigheter ska tillföras mark från kommunens fastighet genom fastighetsreglering. Syftet är att överföra mark som redan används av fastigheten för t ex infart och/eller justering av gränser av lämplighetsskäl. Avtal, som reglerar bland annat markpris och tillträdestidpunkt, ska upprättas mellan kommunen och berörd fastighetsägare.

Följande fastigheter berörs av tillköp:

Länna 2:66	Länna 2:84	Länna 2:100
Länna 2:68	Länna 2:89	Länna 2:101
Länna 2:72	Länna 2:93	Klaven 1
Länna 2:79	Länna 2:97	
Länna 2:80	Länna 2:98	
Länna 2:83	Länna 2:99	

Marköverföringar och gränsjusteringar mellan enskilda fastighetsägare inom kvartersmark kan ske efter överenskommelser mellan fastighetsägare, inom ramen för detaljplanens bestämmelser.

Nybildning av fastigheter

Detaljplanen ger möjlighet till nybildning av tomter inom befintligt bostadsområde genom avstyckning. Vidare möjliggörs nybildning av tomter via utvidgning av kvartersmark inom västra delen av planområdet och längs med Björnvägen och längs nya lokalgator.

Planförslaget anger 800 m² som minsta tomtstorlek i östra delen av området och 300 m² i västra delen inom den nya grupphusbebyggelsen. Dessutom

anges en minsta tomtstorlek på 1000 m² inom mer kuperade delar samt en minsta tomtstorlek på 1800 m² inom fastigheter som inte medges styckning av bullerskäl. På sikt innebär detta att cirka 90 nya fastigheter i östra delen av planområdet och ca 50 i västra delen kan bildas.

Att detaljplanens bestämmelse om minsta tomtstorlek uppfylls är ingen garanti för att avstyckning är möjlig. En fastighet ska både vid ombildning och vid nybildning vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det innebär att den ska vara lämplig för bebyggelse, uppfylla krav på tillgänglighet och tillgång till behövliga vägar. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid en förrättning. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, till exempel avstyckning, kan endast sökas av den fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna.

2.3 Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan

En gemensamhetsanläggning är en anläggning inom kvartersmark som används gemensamt av två eller fler fastigheter, t ex gemensam infartsväg eller VA-ledning. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av de fastigheter som ska ingå i anläggningen. En detaljplan kan ge stöd för inrättande av en gemensamhetsanläggning genom att reservera markområden som betecknas med bestämmelsen ”g”. Fastigheterna Länna 2: 73 – 2:78 omfattas av bestämmelsen ”g” vilket innebär att gemensamhetsanläggning ska bildas.

Det finns inget hinder från att inrätta gemensamhetsanläggning inom kvartersmark som saknar beteckningen ”g”. Behovet, lämpligheten och vilka fastigheter som ska delta prövas vid lantmäteriförrättning.

2.4 Släntintrång på kvartersmark

Till följd av höjdskillnader mellan väg och bostadsfastigheter uppstår slänter inom tomtmark. Aktuella områden är markerade med ”z” i plankartan. Bestämmelsen innebär att området kan komma att tas i anspråk för att anlägga och underhålla vägs slänt. Istället för att kommunen löser in markområden för slänt utgör de en del av tomten och kvarstår i fastighetsägarens ägo.

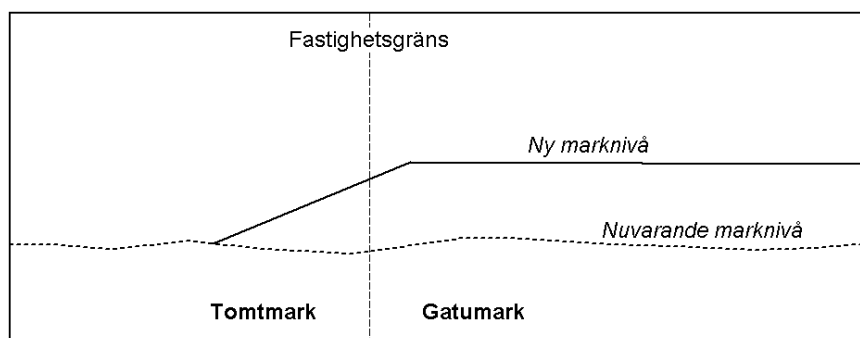


Illustration av sektion med slänt i form av utfyllnad inom enskild fastighet

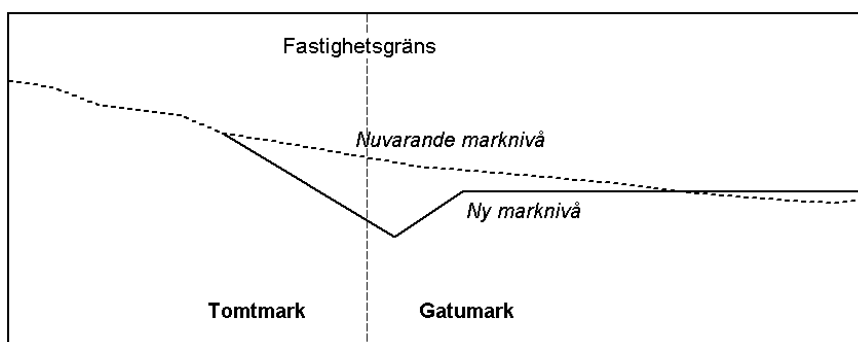


Illustration av sektion med slänt i form av schakt inom enskild fastighet

Vid genomförandet kommer kommunen att kontakta varje enskild fastighet som blir berörd av slänt för att diskutera åtgärder och konsekvenser i det enskilda fallet. Huddinge kommun avser att träffa avtal med de fastighetsägare som berörs av släntintrång. Omfattningen av släntanpassningen kan dock inte avgöras slutgiltigt förrän detaljprojektering av vägarna har gjorts.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Gator mm

Kommunen strävar efter full kostnadstäckning vid utbyggnad av gatunätet. Denna investeringskostnad tar kommunen ut av fastigheterna inom området i form av gatukostnader. Drift och underhåll av gator inom detaljplanen bekostas med skattemedel.

3.2 Avstående av mark och eventuellt släntintrång

Kommunen ska lösa in den mark som enligt detaljplan utgör allmän plats, vilket bland annat omfattar tomtmark som behövs för vägområde. Kommunen betalar ersättning till fastighetsägaren dels för marken, dels för de tomtanläggningar som berörs, till exempel träd, buskar och staket. Vidare ska kommunen betala ersättning för eventuella skador på enskilda anläggningar (staket m.m.) och vegetation. Ersättningen för den aktuella marken och anläggningar på denna avgörs i första hand genom förhandlingar men kan föras till Lantmäterimyndighet för avgörande vid en förrättning.

3.3 Gatukostnadsersättning

Kommunen ska bygga ut allmänna anläggningar (gator med mera) inom området i enlighet med detaljplanen. Kommunen får enligt Plan- och bygglagen 6 kap 31,32 §§ besluta att kostnader för att anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser ska betalas av ägarna till fastigheterna inom området eller vid gatan. Ett villkor för att ta ut gatukostnadsersättning är att anläggningarna tillgodoser områdets behov och att de är till nytta för fastigheterna. En gatukostnadsutredning för Västra Länna 1 pågår. Samråd

samt utställning av gatukostnadsutredningen sker i särskild ordning. Kostnaderna för ombyggnad av vägarna inklusive nödvändig marklösen i samband med vägförbättringar, iordningsställande av naturmark och gångvägar med mera kommer att belasta fastigheterna inom gatukostnadsområdet för Västra Länna 1.

Befintliga fastigheter inom ett gatukostnadsområde erlägger, enligt principerna i kommunens gatukostnadsreglemente, hälften så mycket som tillkommande fastigheter i gatukostnadsersättning. Undantag görs från kommunens gatukostnadsreglemente gällande befintlig fastighet som ingår i Stockholm Vatten AB:s verksamhetsområde för vatten och spillvatten, dessa fastigheter får en reducering av gatukostnadsuttaget.

Gatukostnadsersättningen för befintliga fastigheter ska betalas då gatorna är färdigställda och kan tas i drift. Gatukostnadsersättning för nybildade fastigheter debiteras efter att avstyckning skett.

För mer information se gatukostnadsutredning för Västra Länna 1.

3.4 Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB bygger ut det allmänna VA-ledningsnätet i området. VA-verksamheten är helt avgiftsfinansierad. För anslutning ska fastighetsägaren erlägga avgift enligt Stockholm Vatten AB:s vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, avlopp och dagvatten.

Följande fastigheter har sedan tidigare tillgång till kommunalt VA:

Länna 2:30	Länna 2:49	Länna 2:96
Länna 2:31	Länna 2:50	Länna 2:97
Länna 2:32	Länna 2:51	Länna 2:98
Länna 2:33	Länna 2:52	Länna 2:99
Länna 2:34	Länna 2:53	Länna 2:100
Länna 2:35	Länna 2:87	Länna 2:101
Länna 2:36	Länna 2:88	Länna 2:102
Länna 2:37	Länna 2:89	Länna 2:103
Länna 2:38	Länna 2:92	Länna 2:104
Länna 2:39	Länna 2:93	Länna 2:110
Länna 2:40	Länna 2:94	Länna 2:169
Länna 2:47	Länna 2:95	Klaven 1

3.5 El och tele

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet. El, kontakta Vattenfall El distribution AB, tel. 020-82 00 00. Telefoni, kontakta Telia Sonera AB, tel. 90 200.

3.6 Fastighetsbildning

Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Kostnader för lantmäteriförrättning för nybildning av fastigheter genom till exempel avstyckning belastar fastighetsägaren. Kostnaden är beroende av tidsåtgången för förrättningen. Ersättningar för marköverföringar respektive bildande av gemensamhetsanläggning på kvartersmark bestäms normalt genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare. Om parterna inte når en överenskommelse beslutar Lantmäterimyndigheten om ersättningsbelopp efter att ansökan om förrättning gjorts. Kostnaden för lantmäteriförrättning fördelas mellan berörda fastigheter enligt överenskommelse alternativt enligt förrättningsbeslut.

3.7 Gemensamhetsanläggning

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal, vilka bestäms när gemensamhetsanläggningen bildas genom förrättning. Samtliga kostnader förknippade med gemensamhetsanläggningar, bildande, ändring eller upphävande av dessa svarar respektive förening/deltagande fastigheter för. Fastigheterna Lämma 2: 73 – 2:78 omfattas av bestämmelsen ”g” vilket innebär att gemensamhetsanläggning ska bildas.

3.8 Bygglov- och planavgift

Framtagandet av detaljplanen bekostas av Huddinge kommun. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan samt planavgift enligt gällande taxa. Planavgiften tas ut av fastighetsägaren i samband med bygganmälan.



Exploator som avser uppföra småhus inom grupphusbebyggelse har planavgiften reglerad genom planavtal. Inom ljust markerat område ovan, området för grupphusbebyggelse, ska alltså ingen planavgift tas ut.

3.9 Kostnader för eventuella miljöskyddsåtgärder

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

4. Tekniska frågor

4.1 Vägar, gångvägar och trafik

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard förbättras. Vagnätet ska uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.

4.2 Vatten och avlopp

Detaljplanen medför att en utbyggnad av det allmänna vatten- och spillvattennätet kommer att genomföras.

4.3 El och tele

El- och teleledningar kommer att förläggas i mark vilket normalt sker i samband med att VA-ledningar läggs i gatorna. Nya kablar förläggs i gatumark i samband med vägutbyggnaden, eller i mark som ej får bebyggas.

Vattenfall kommer att behålla befintlig nätstation inom planområdet och anlägga ytterligare nätstation på plats som på plankartan markerats med *E* vid Mellanmossevägens södra sida, områdena är kommunalt ägda.

4.4 Återvinning, avfall

Utrymme för återvinningsstation planeras i planområdets sydöstra del mellan Vallmyravägen och Björnvägen, ingen efterfrågan på denna finns för närvarande.

4.5 Tekniska utredningar

Dagvattenutredning

En dagvattenutredning har genomförts under 2009 och reviderats 2011 för att undersöka behovet av åtgärder för att hantera dagvattnet, se sidan 27 .

Bullerutredning

En trafikbullerutredning (daterad 13 juni 2011), visar att med föreslagen bostadsutformning och en kompletterande bullerskyddsskärm på viadukten vid Mellanmossevägen utmed Nynäsvägen, erhåller de tillkommande bostäderna högst 55 dB(A) vid fasad på våningsplan ett och två och mål enligt riksdagsbeslutet innehålls. En liten del av bostäderna kan bara uppföras i ett plan.

Tillgång till uteplatser med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan anordnas för samtliga bostäder.

Genomförd bullerutredning har kompletterats med beräkningar utifrån prognostiserad trafik (omkring 2030). Prognosen visar att det år 2030 kan komma att vara högre bullervärden än de av riksdagen uppsatta målen, inom ett antal fastigheter i planområdet. Med anledning av det har en bestämmelse som innebär att *minst hälften av boningsrummen samt uteplats ska orienteras bort från buller*. Denna bestämmelse har alltså tillkommit för att förebygga framtida bullerproblem.

4.6 Dokumentation och kontroll

Radon

När huset är färdigt ska byggherren före inflyttning kontrollera att radonhalten ligger under gränsvärdet. Förhöjd markradonstrålning utgör inget hinder för bebyggelse, men man måste vara extra uppmärksam på att husens grundläggning blir så utförd att radonhaltig luft inte tränger in i byggnaden.

5. Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar. Projektledare för detaljplanen är Ilga Lanestedt, planavdelningen. Övriga deltagare i projektgruppen är Sara Andersson, mark- och exploateringsavdelningen; Lotta Berggren, gatu- och trafikavdelningen; Karin Hagström, lantmäteriafdelningen; Carina Lindberg, planavdelningen och Rickard Castillo-Bengtsson, bygglovavdelningen.

Veidekke Bostad AB svarar tillsammans med Brunnberg & Forshed arkitekter AB för planunderlag och illustration beträffande grupphusbebyggelse i planområdets nordvästra del.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Ilga Lanestedt

Planarkitekt