

Planbeskrivning – programhandling



Program för Vista skogshöjd Vistaberg

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, maj 2014

Innehållsförteckning

Planprogram	3
Programmets syfte och huvuddrag	3
Plandata	3
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden	3
Tidigare ställningstaganden.....	4
Översiktsplan.....	4
Detaljplaner och förordnanden	5
Planuppdrag för detaljplanen.....	5
Planens förenlighet med miljöbalken	5
Behovsbedömning.....	6
Sammanfattning och motiverat ställningstagande	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	8
Natur.....	8
Mark och vegetation.....	8
Naturvärden	8
Geologiska förhållanden	10
Hydrologiska förhållanden	10
Bebyggelse	12
Ljusförhållanden och lokalklimat.....	12
Bostäder.....	12
Landskapsbild.....	14
Offentlig service	16
Kommersiell service.....	17
Lek och rekreation.....	17
Gator och trafik	18
Kollektivtrafik	20
Parkering	21
Förorenad mark	21
Djurhållning	22
Buller, vibrationer	23
Teknisk försörjning	24
Dagvatten	24
Avfallshantering	27
Energiförsörjning	27
GENOMFÖRANDE.....	28
Organisatoriska frågor	28
Ekonomiska frågor.....	29
Tekniska frågor	29
Administrativa frågor	30

Planprogram

Programmets syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att pröva möjligheten att bygga 300-400 bostäder med blandade bostadstyper och upplåtelseformer inom området Vista skogshöjd i Vistaberg. Området är idag oexploaterat och ligger strax norr om det bebyggda Vistaberg alldeles i gränsen till Källbrinksskogen. Programområdet var med i det program som tog fram för hela Vistaberg 2004 och benämndes då som område sju och åtta. Då förutsättningarna har förändrats sedan 2004, bland annat så anger projektplanen dubbelt så många nya lägenheter som var med i programmet, så tas ett nytt program för hela området.

Syftet med planeringen är även att pröva möjligheten att få till en förskola/skola inom programområdet. Det finns ett behov av många förskole- och skolplatser inom Vistaberg då majoriteten av de som flyttat in i området är barnfamiljer.

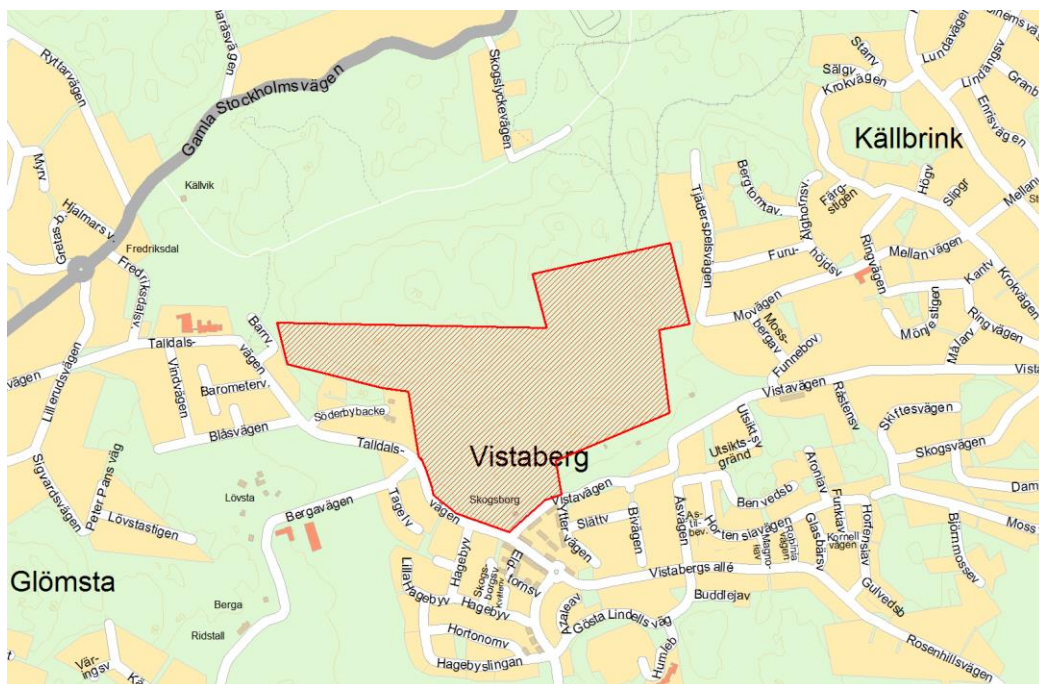
Ambitionen med planen är att skapa en egen karaktär på Vista skogshöjd som blir en övergång mellan det tätbebyggda Vistaberg nere på ängarna och Källbrinksskogen i norr. Detta innebär att försöka bevara den kuperade terrängen där det går och behålla befintlig vegetation då det är en kvalitet i området. Vista Skogshöjd är idag obebyggt och består av flera höjder och en dalgång med skog och flera mindre våtmarker. Många efterfrågar närhet till natur och ett miljövänligt boende och Vista Skogshöjd har en möjlighet att erbjuda detta. Att bevara de naturliga funktionerna i området för till exempel dagvatten och redan uppväxta träd kan därför både bidra till hållbar miljö såväl som till gestaltningen.

Då Vista skogshöjd idag används som ett rekreationsområde för de boende i Vistaberg ska det finnas naturliga och tydliga stråk genom området som leder till Källbrinksskogen. Skogen ska även i framtiden vara tillgänglig för de boende i Vistaberg. Det finns även behov av att skapa mötesplatser mellan de boende och utformningen av bebyggelsen ska uppmuntra till möten samtidigt som ytor sparas för lekplatser för att bidra till ett socialt liv i boendemiljön.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Programområdet är cirka 28 hektar stort och ligger i Vistaberg i Huddinge kommun. Området avgränsas i norr av Källbrinksskogen och i söder av det redan bebyggda Vistaberg. I väster går Talldalsvägen, och i sydöst går Vistavägen. Öster om planområdet ligger Huddinge centrum cirka 2 km bort.



Figur 1 Karta över programområdet med röd skraffering

Kommunen äger tre fastigheter inom planområdet. På de två kommunala fastigheterna i sydväst, Vistaberg 3:64 och 3:377 kommer en markanvisningstävling att hållas för att få fram ett bra och välanpassat förslag till bebyggelse. Då fastigheterna ligger inom 400 meter från busshållplats på stamnätet kommer markanvisningstävlingen gälla för flerbostadshus.

De övriga fastigheterna inom området ägs av privata exploateringsföretag medan en fastighet är familjeägd. Programområdet omfattar de privata och kommunala fastigheterna som kommer att bebyggas och avgränsas i norr av Källbrinksskogen som är kommunal.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Enligt den kommande översiktsplanen för Huddinge kommun, Översiktsplan 2030, som beräknas antas av Huddinge kommunfullmäktige i juni 2014, ska den mesta bebyggelseutvecklingen ske i kollektivtrafikhöga lägen. På sikt kan då en större andel boende i Huddinge gå, cykla eller åker kollektivt istället för att ta bilen. Vista skogshöjd ligger utmed det utpekade stamnätet för kollektivtrafik som går på Vistabergs allé och Talldalsvägen. Översiktsplanen säger att ca 400 meter från befintliga och tillkommande busshållplatser på stamnätet räknas området som ett sekundär bebyggelse- och förtätningsområden då bebyggelse räknas som kollektivtrafikhöga.

Inom de sekundära bebyggelse- och förtätningsområdena vill kommunen få till mer och tätare bebyggelse. Där huvudvägnätet sammanfaller med kollektivtrafiken finns det även goda förutsättningar att få till en ökad funktionsblandning. Detta innebär att det finns en möjlighet att planera för handel eller andra verksamheter som kan finnas i bottenvåningen på flerbostadshus.

Översiktsplanen 2030 talar även om att få till en bättre blandning av bostadsrätter, hyresrätter och äganderätter inom varje område. Därför ska ny planering försöka utjämna balansen av upplåtelseformer.

Det är även möjligt att motivera avsteg från bullerriktlinjerna utmed kollektivtrafikstråk, med en turtäthet på minst 15 minuter och som ansluter till en spårstation. Bebyggelsen måste då uppfylla krav på utformning enligt bullerriktlinjerna i översiktsplanen.

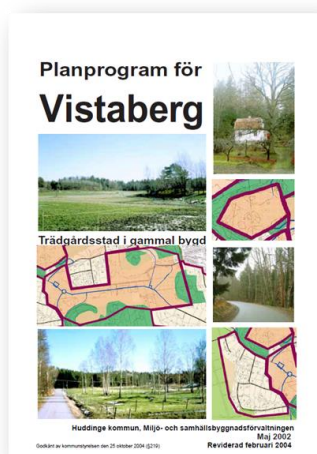
Detaljplaner och förordnanden

Vista Skogshöjd saknar idag detaljplan men var en del av det övergripande program som togs fram för Vistaberg 2004.

Områdena runt omkring har detaljplanerats och Vista Skogshöjd ligger i anslutning till detaljplanen Talldalen i sydväst som vann laga kraft 2009-05-07 och detaljplanen Vistabergs allé i söder som vann laga kraft 2005-11-07. I öster gränsar Vista skogshöjd till detaljplanen för Norr om Vistavägen som beräknas antas efter sommaren 2014. En anpassning till den detaljplanen kommer att ske när det gäller gator och dagvatten. I den västra delen av programområdet gäller schaktningsförbud.

Planuppdrag för detaljplanen

Projektet finns med i projektplanen för åren 2013-2015 där kommunfullmäktige har beslutat vilka samhällsbyggnadsprojekt som kommunen ska arbeta med inom de närmsta tre åren.



Figur 2 Planprogram för Vistaberg 2004

Planens förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken(MB).

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § MB. 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. Det finns i dag miljökvalitetsnormer för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande.

Behovsbedömning

Enligt 4 kap.34 § Plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning(MKB) för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, ska kommunen göra en behovsbedömning och ta ställning till om ett genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller ej.

Planen

Syftet med planprogrammet är att pröva möjligheten att bygga 300-400 bostäder med blandade bostadstyper och upplåtelseformer. Området är idag oexploaterat och består till största delen av kuperad skogsmark. I områdets västra del finns en anlagd ridvolt, som i dagsläget används som upplageområde. Här finns även en gammal deponi av rivningsrester. Inom programområdet finns flera mindre våtmarker. En vägdragning planeras som kommer att påverka de våtmarker som ligger i dalgången. För att möjliggöra genomförandet av detaljplanen krävs dispens från markavvattningsförbudet, samt tillstånd till åtgärden.

En dispens – och tillståndsansökan till Länsstyrelsen, sker parallellt med programarbetet. Inom programområdet finns förorenad mark. Denna behöver åtgärdas innan marken är lämplig för bebyggelse av bostäder och förskola.

De viktigaste miljöfrågorna att belysa är planens påverkan på befintlig natur och rekreation, markföroreningar, samt dagvattenpåverkan.

Platsen

Programområdet bedöms inte ha höga naturvärden såsom nyckelbiotoper eller naturvärdesobjekt. Naturvärdena består framför allt i att området är oexploaterat, förekomsten av olika biotoper främst våtmarker, samt kontakten med Källbrinksskogen och Gömmarens naturreservat. Området fyller en viktig funktion för de närboende, en uppmärkt ridled genomkorsar området. Ur rekreationssynpunkt bedöms programområdet ha stor betydelse för närboende i allmänhet och för ryttnare i synnerhet.

Påverkan

Detaljplanens genomförande innebär att skogen och skogskänslan försvinner och att området förändras till ett område med "hus i park". Ytor för rekreation för de närboende minskar. Andra indirekta konsekvenser av en exploatering är en minskning av naturmark mot Källbrinksskogen och ett avbrott i grönstrukturen med barriäreffekt. För att minimera påverkan bör befintliga träd och mark bevaras där det är möjligt. Dalgångens vattenstråk bör behållas och i så stor utsträckning som möjligt, även omgivningens tillrinnande stråk. Den befintliga ridleden finns planerad i det stråk som passerar genom området och ytterligare stråk ska finnas som gör det lättare för Boende i hela Vistaberg att ta sig till Källbrinksskogen. För att skapa bättre möjligheter för de boende att mötas behövs lektytor anläggas som även kan användas av övriga Vistabergsbor.

Befintliga våtmarksområden kan komma att påverkas. Generellt har våtmarker ett högt värde för den biologiska mångfalden. De är också viktiga kvävefällor och flödesutjämnare. Målsättningen är att bevara befintliga våtmarksområden så långt som möjligt.

Avrinning av dagvatten från programområdet kommer att öka då den planerade anläggningen medför att planområdet får fler hårdgjorda ytor bland annat i form av vägar, taktytor samt infarter. Målsättningen är att dagvatten ska omhändertas inom programområdet och att flödet ej ska öka nämnvärt jämfört med före exploatering. En dagvattenutredning har genomförts som bl.a. redovisar vilka ytor som krävs och som är lämpliga att spara för dagvattenhantering, samt ger förslag på åtgärder för att ej öka dagvattenflödet från programområdet.

Åtgärdande av de befintliga markföroreningarna innebär en positiv påverkan på miljö och hälsa.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Detaljplanen medför framför allt att befintlig skogsmark tas i anspråk för bebyggelse, vilket medför att ytor för närrekreation samt att naturmark mot

Källbrinkskogen minskar. Befintliga våtmarker inom programområdet kommer också att påverkas. Detaljplanens genomförande förutsätter att dispens för markavvattnings samt dispens för åtgärden kan ges.

Planprogrammets målsättning är att minimera påverkan genom att behålla dalgångens vattenstråk samt omgivningens tillrinnande stråk, samt bevara befintliga träd och mark i så stor utsträckning som möjligt. Med hänvisning till nedanstående miljöbeskrivning under rubriken "Förutsättningar, förändringar och konsekvenser" bedöms ett genomförande av planen inte medföra betydande miljöpåverkan. Upprättande av detaljplan behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning enligt MB och PBL.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Programområdet består till största delen av kuperad skogsmark och ingår i ett något större område som finns med i Huddinges grönstrukturplan (1997). Där beskrivs området som "Genomhuggen barr- och blandskog. Skogsbete med häst i östra delen. Små finare sumpskogsområden ligger insprängda här och var i sänkorna i området. Området är småkuperat. Flera välanvända stigar går genom området."



Figur 3 Foto över programområdet inom vita markeringar

Naturvärden

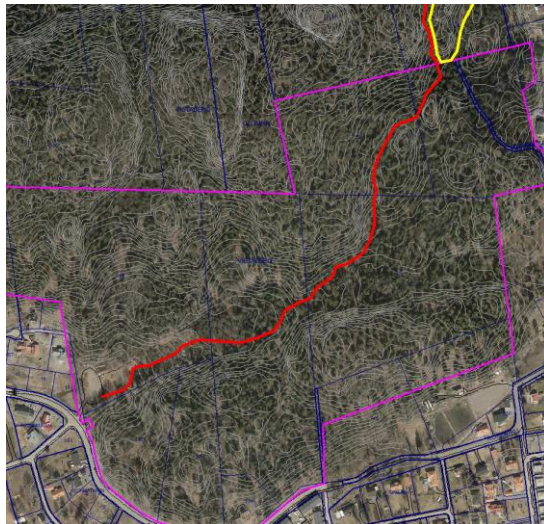
Översiktlig naturvärdesinventering

En översiktlig naturvärdesinventering av programområdet har genomförts i november 2013 och januari 2014. Inventeringen la tyngdpunkt på

förekomsten av signalarter och rödlistade arter. Terrängen är typisk för det södertörnska sprickdalslandskapet med högsta höjder omkring + 60 m (65 som högst) och som lägst + 31 m. Området domineras av en dalgång i öst-västlig riktning mitt i området, med omgivande höjdparter.

Området har varit betydligt öppnare där vissa delar tidigare använts som betesmark och andra delar betesmark eller odlad mark. Både i västra delen, innan utfyllnadsområdet, och i östra delen finns det flera avskärande diken. På övrig mark har virkesuttag skett, körskador vittnar om detta, vilket innebär att träden inte är särskilt gamla och att den skogliga kontinuiteten har avbrutits.

Inom programområdet bedöms det finnas normalt förekommande arter för regionen med tanke på områdets läge, storlek och biotoper. Programområdet



bedöms inte ha kvaliteter i klass med nyckelbiotop eller naturvärdesobjekt. Vid inventeringen påträffades det inte några signalarter eller särskilda naturvårdsintressanta arter inom området, förutom spillkråka. Naturvärdena i programområdet består i att området är oexploaterat, förekomsten av olika biotoper främst våtmarker, samt kontakten med Källbrinksskogen och Gömmarens naturreservat.

Figur 4 Ridleden märkt med rött och Elljusspåret utmärkt med gult i fotot. Programområdet markeras med cerise linje.

Området som en del av kommunens övergripande grönstruktur

Programområdet utgör en sydlig utlöpare till Källbrinksskogen som enligt Huddinge Natur (2012) höga natur- och friluftsvärden och är en viktig del i regionens grönstruktur. För att behålla Källbrinksskogens naturvärden får inte områdets hydrologi förändras och granskogspartierna ska lämnas för fri utveckling. Områdets storlek kan inte heller minskas utan att det får negativa konsekvenser på områdets ekosystem.

Sydväst om programområdet ligger som är ett småskaligt kulturlandskap med ett nyrestaureerat vattendrag och artrika hagmarker.

Rekreation

Programområdet genomkorsas av en uppmärkt ridled. Ridleden är frekvent använd och har anlagts och skötts av Huddinge kommun genom ett avtal med de privata fastighetsägarna. Området används förutom vid ridning troligen mest för skogspromenader, hundrastning och svampplockning. Ur rekreationssynpunkt bedöms programområdet ha stor betydelse för närboende i allmänhet och för ryttere i synnerhet. Bedömningsgrunder är områdets skogskänsla och närhet till omgivande bebyggelse samt den relativt nyanlagda ridleden.

Konsekvenser av planläggning

Detaljplanens genomförande innebär att skogen och skogskänslan försvinner. I och med att en exploatering förändrar landskapet, bland annat blir det mycket ljusare, kommer också de flesta arter inte att kunna fortleva i området. Detta gäller främst arter knutna till skog och våtmarker. Andra indirekta konsekvenser av en exploatering är en minskning av naturmark mot Källbrinksskogen och ett avbrott i grönstrukturen med barriäreffekt. Programområdet fungerar både som en del av Källbrinksskogen och som en buffertzon mot tätorten för Källbrinksskogens ”värdekärna”.

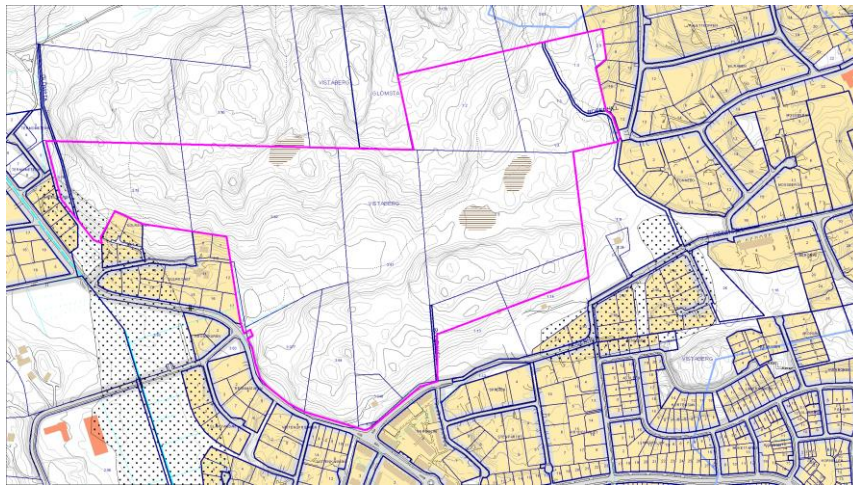
För att minimera påverkan bör befintliga träd och mark bevaras där det är möjligt. Dalgångens vattenstråk bör behållas och om möjligt även omgivningens tillrinnande stråk. Bebyggelse bör placeras i terrängen utan både plansprängning och eventuell uppfyllning av mark för att utjämna nivåskillnader. Avgränsningen av programområdet mot Källbrinksskogen bör ske genom en terränganpassad buffertzon då det ibland inte är lämpligt att ha en skarp gräns mellan skog och tomt.

Geologiska förhållanden

Marken inom programområdet består av berg fast jord. Jordarternas mäktighet är troligen begränsad och bedöms maximalt vara 3 meter. I programområdets sydvästra del finns en dalgång där lera överlagrar moränen.

Hydrologiska förhållanden

Programområdet är kuperat och vattnet avrinner främst från höjderna till den stora svackan i områdets centrala del. Österut avrinner vattnet mot detaljplaneområdet ”Norr om Vistavägen”. Utifrån tidigare undersökningar och fältbesök samt studier av kartmaterial konstateras att grundvattennivåerna i sydöstra delarna av programområdet är höga. Det är troligt att även grundvattennivåerna i sydöstra delarna av planområdet är höga.



Figur 5 Våtmarksområden visas skrafferade inom programområdet

Största delen av avrinningen går västerut mot Talldalsvägen och därefter vidare till Lövstadalen. Längs Lövstaån har åtgärder genomförts under 2011 för att utveckla vattendragets växt- och djurliv, förbättra åns möjligheter att på ett naturligt sätt rena vattnet samt förbättra möjligheterna att uppleva vattnet i landskapet. Dammar har anlagts och ån har fått ett slingrande förlopp för att fördröja och rena vattnet. Vattnet avrinner fortsatt via öppna diken och ledningar till Flemingsbergsvikens våtmark och vidare till sjön Orlången.

Orlången ingår i Tyresåns sjösystem, ett sjösystem där Östersjön är slutrecipient. Orlången har ett mycket näringsrikt tillstånd och belastas med näringsämnen, främst fosfor. Det är viktigt att bidraget av näringsämnen inte ökar till sjön. I första hand bör påverkan från inkommande flöden begränsas.

Avrinning av dagvatten från programområdet kommer att öka då den planerade anläggningen medför att planområdet får fler hårdgjorda ytor bland annat i form av vägar, takytor samt infarter. Det är viktigt att tillkommande hårdgjorda ytor minimeras så långt som möjligt och att förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten tas tillvara. Målsättningen är att dagvatten ska omhändertas inom programområdet och att flödet ej ska öka nämnvärt jämfört med före exploatering. Se vidare avsnittet dagvatten.

Markavvattning

Inom programområdet finns flera mindre våtmarker. Generellt har våtmarker ett högt värde för den biologiska mångfalden. De är också viktiga kvävefällor och flödesutjämnare. I Stockholms län råder generellt markavvattningsförbud och det krävs dispens från markavvattningsförbudet för att genomföra åtgärder som påverkar våtmarker. Prövningen av markavvattning sker i två



Figur 6 Sumpskogen mitt i dalgången. Vy mot väst

steg och görs av länsstyrelsen. Först krävs dispens från markavvattningsförbudet och sedan tillstånd till åtgärden. En dispens – och tillståndsansökan sker parallellt med programarbetet.

Markavvattningsföretag

Det finns flera markavvattningsföretag nedströms planområdet. I Lövstaåns dalgång, längs med Glömstadalens dike och Vistavägen.

Markavvattningsföretaget sydöst om programområdet har avregistrerats hos miljödomstolen. Flödena till ett markavvattningsföretag är ofta reglerat och om de ändras måste en omfördelning av kostnadslängden ske i miljödomstolen. I det fortsatta planarbetet ska frågan beaktas.

Bebyggelse

Ljusförhållanden och lokalklimat

Området är utformat med en tydlig höjd i söder, en öst-västlig dalgång strax norr om den och sedan stiger marken norrut. Detta gör att det kan bli skuggigt i dalgången. Utformningen ska studeras vidare under planarbetet så att den södra bebyggelsen inte skuggar den lägre bebyggelsen i norr.

Bostäder

Det finns ett stort behov av att bygga bostäder i Huddinge kommun då kommunen växer och inriktningen är att ta fram förutsättningar för 700 nya bostäder om året. Vistaberg är ett relativt nytt bostadsområde som planlagts och bebyggt sedan tidigt 2000-tal. Vista skogshöjd är den sista och nordligaste delen i det programmet. I kommunens projektplan finns beslutet att ta fram en detaljplan för området som kan ge 300 – 400 nya bostäder. I nuläget finns endast ett enbostadshus som kommer att rivas för att ge plats för flerbostadshus.



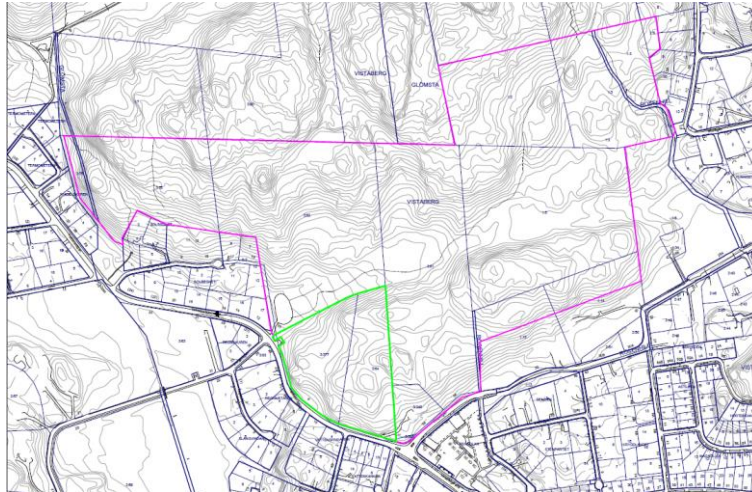
Figur 7 Vistaberg. Fotograf Tomas Henriksson

Vistaberg har blivit ett populärt område bland de boende och många barnfamiljer har flyttat in under åren. Det som är byggt är väldigt tätt och består mest av radhus, kedjehus, parhus och några få flerbostadshus. Ambitionen var att skapa en trädgårdsstad som definierades i ett framtaget program för hela området. Där stod att husen skulle stå nära gatan med entréer mot gatan för att skapa ett gatuliv. Trädplanteringar finns utmed gatorna men de flesta träden i området är nyplanterade och förändringen är rätt stor jämfört med hur området såg ut innan.

Riktlinjerna i Översiktsplan 2030 har angett riktlinjerna för detta program. Detta innebär att programmet föreslår en tätare bebyggelse i de delar som ligger nära busshållplatserna och inom 400 meter från dem ska möjligheten att bygga flerbostadshus prövas. Den placering av förskola och skola som föreslås inom programmet ligger i hörnet av Talldalsvägen och den nya huvudgatan där de flesta kommer att passera på sin väg till och från området.

Flerbostadshusen kommer till stor del att placeras på höjden i programområdets södra del. Där kommer de att få utsikt över området och goda solförhållanden. För att inte sticka upp alltför markant över området ska detaljplanen pröva hus med 3-4 våningar. De ska passa in väl i terrängen och i förhållande till varandra så att utemiljöerna blir genomtänkta och trivsamma att vara på för de boende. Husen ska bidra till ett levande område genom sin placering och utformning.

För kommunens två fastigheter i sydväst kommer en markanvisningstävling att anordnas under sommaren 2014. Tanken är att få in ett så bra förslag som möjligt på flerbostadshus och att låta vinnaren få köpa marken av Huddinge kommun.



Figur 8 Markanvisningsområdet markerat med grönt

Bortom 400-metersgränsen från busshållplats kommer bebyggelsen att vara en blandning mellan radhus, kedjehus och parhus. Ambitionen är att bostadstyperna ska blandas i alla kvarter inom programområdet för att skapa en så stor variation som möjligt.

Landskapsbild

Generellt för bebyggelsen inom Vista skogshöjd är att den ska anpassas så långt det är möjligt till befintlig terräng och förutsättningar. Området domineras idag av skog och lågpunkter längs med dalgången där vatten samlas. Ambitionen är att skogen ska fortsätta att vara närvarande i området även när det är bebyggt. Bostäderna ska anpassas till terrängen och uppväxta träd behållas så långt det är möjligt. Dagvattnet ska tas hand på ett naturligt sätt som möjligt och närheten till naturen ska genomsyra området och även lyftas fram på gemensamma ytor.



Figur 9 Exempel på radhus som är väl anpassade till terrängen. Projekt Prästgården på Värmdö av Arkitema Architects.

Suterrängvåningar är lämpliga i stora delar av programområdet och hus med lösningar som bevarar naturen in på knuten ska eftersträvas. Placeringen och utformningen ska ge möjligheter till ett socialt liv i området. Samtidigt är det viktigt att markera gränsen mellan privat trädgård och den allmänna skogen och husen och gatan så att det är tydligt både för de boende och passerande var det allmänna dominerar och var det enskilda får ta plats.

Med erfarenhet från bebyggelsen i Vistaberg ska ytor reserveras i området för lekplatser och mer spontana mötesplatser. För att få ett område trivsamt och attraktivt ska det kunna erbjuda något mer än bara boendemöjligheter.

Tillgänglighet till bostadshus

Programområdet är på sina håll väldigt kuperat vilket kommer att ställa höga krav på utformningen av gator och bostäder så att de kan uppfylla tillgänglighetskraven.

Gestaltning

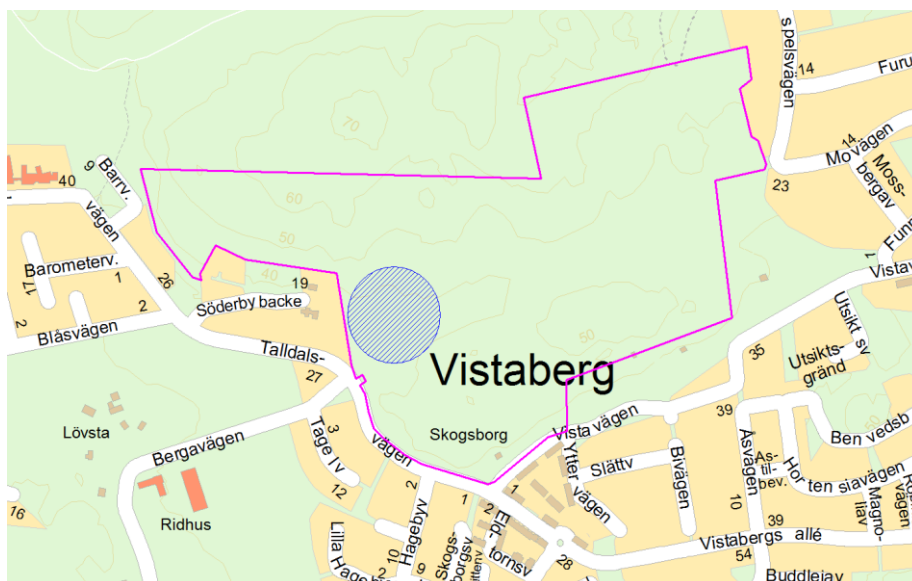
Under det fortsatta arbetet kommer gestaltungsprinciper att tas fram gemensamt med de olika exploatörerna i området. Tanken är att principerna ska hjälpa till att sätta en standard i området som är viktig för marknadsföringen av Vista skogshöjd. Med hjälp av gestaltning och god arkitektur kan bebyggelsen anpassas till platsen och bidra till området.



Figur 10 Ängsnäs terrass i Huddinge. Fotograf Maja Brand

Offentlig service

I Vistaberg har det framförallt flyttat in barnfamiljer. Detta har inneburit att det finns ett stort behov av förskoleplatser och skolor i området generellt. Eftersom programmet kan komma att innehålla så mycket som 300-400 nya bostäder så reserveras en yta på 8 500 m² för förskola och skola. En sådan yta kan innehålla upp till 300 barn i en byggnad i två våningar. Byggnaden placeras i hörnet Talldalsvägen och det nya huvudstråket genom området vilket gör att det är det första man möter när du kommer till Vista skogshöjd. Den bör kunna användas för aktiviteter även efter skoltid vilket kan ge området en naturlig träffpunkt och gemensamhetslokaler. Byggnaden ska placeras utmed gatan med gård norr om byggnaden.



Figur 11 Område för förskola/skola markerat med blått i kartan

Kommersiell service

Det har visat sig att efterfrågan finns på kommersiell service i Vistaberg. Den närmsta finns idag ca 2 km bort i Huddinge centrum där ett större utbud av livsmedelshandel, butiker och annan kommersiell och kommunal service finns. Eftersom Vistaberg i stort är bebyggt bör möjligheten finnas att skapa lokaler för kommersiell service i bottenvåningarna på flerbostadshusen. Många passerar idag utmed Talldalsvägen och med de närliggande busshållplatserna bör det här finnas möjligheten att skapa service. I programmet För Vistaberg från 2004 har korsningen Vistabergs allé och Vistavägen pekats ut som lämplig för ett södervänt torg med handel.

Lek och rekreation

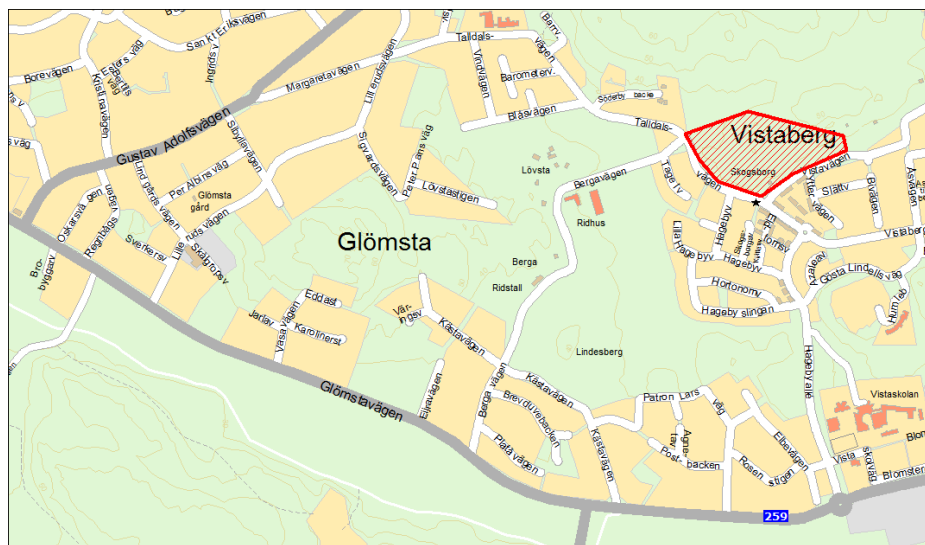
Inom bostadsbebyggelsen i området så kommer ytor reserveras för spontanlek, mötesplatser och iordningställda lekplatser. Med stor sannolikhet kommer det att flytta in barnfamiljer i området och det finns därför ett behov av den här typen av platser. I dag används programområdet mycket av de boende i närheten som har det som ett rekreationsområde. Det finns flera stigar inom området och det är tydligt att många barn leker här.

Strax nordöst om området går ett elljusspår som börjar vid Källbrinks idrottsplats. Närheten till motionsspåret är en kvalitet i området och stråk genom Vista skogshöjd för gångtrafikanter ska vara tydliga så att det är lätt att ta sig till idrottsplatsen för de boende inom området och de boende i övriga Vistaberg.

Under planarbetet ska de viktigaste stigarna och gångstråken genom området identifieras så att de kan bevaras tillgängliga för de boende i Vistaberg och i Vista skogshöjd. Närheten till Källbrinksskogen är en stor kvalitet och det är viktigt att de boende inte känner att de är hindrade att ta sig dit.

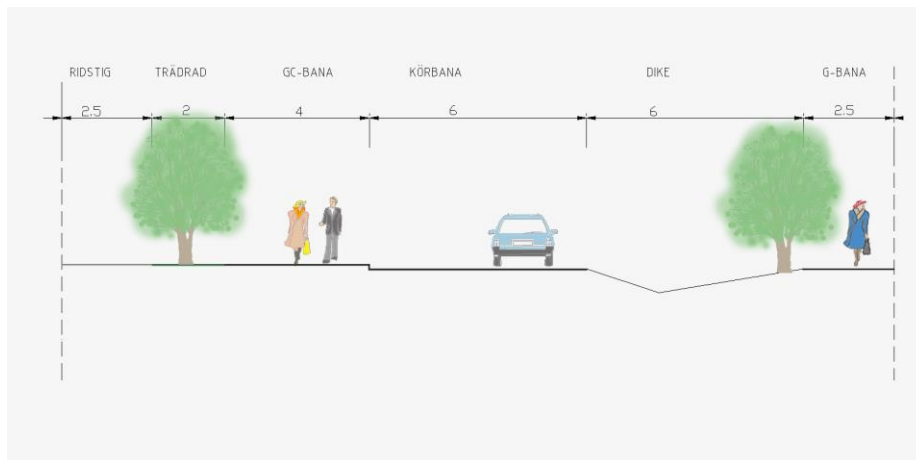
Gator och trafik

Planområdet nås från Talldalsvägen som i sin förlängning leder till Glömstavägen antingen via Margaretavägen/Gustav Adolfsvägen eller Vistabergs allé/Hageby allé.



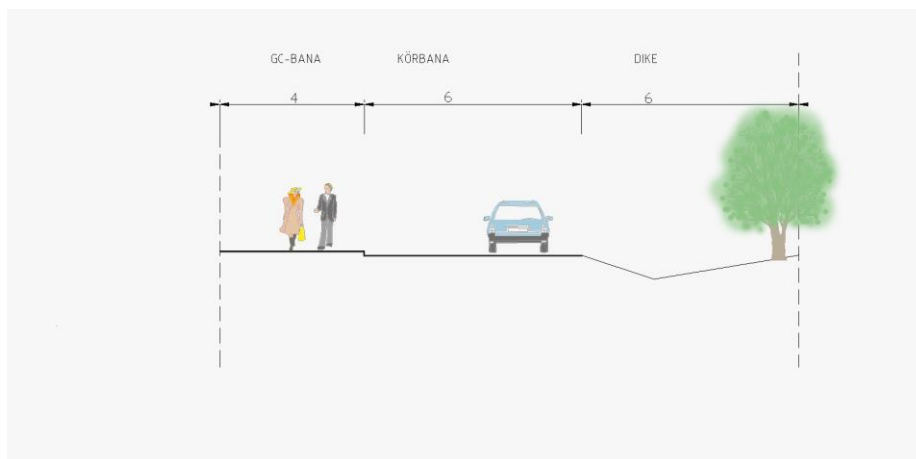
Figur 12 Karta över gatustrukturen runt programområdet

Genom planområdet planeras en ny huvudgata som fördelar trafiken in i området. Den går från Talldalsvägen vid Bergavägen utmed den östvästliga dalgången till en ny gata som anläggs inom detaljplanen Norr om Vistavägen. Detta blir en uppsamlingsgata för hela området. Den kommer att innehålla flera funktioner; gång- och cykel, ridväg, dagvatten och biltrafik. Gatan blir därför mer som ett stråk genom området och kommer att utformas som ett parkstråk med mindre mötesplatser och trädplanteringar.



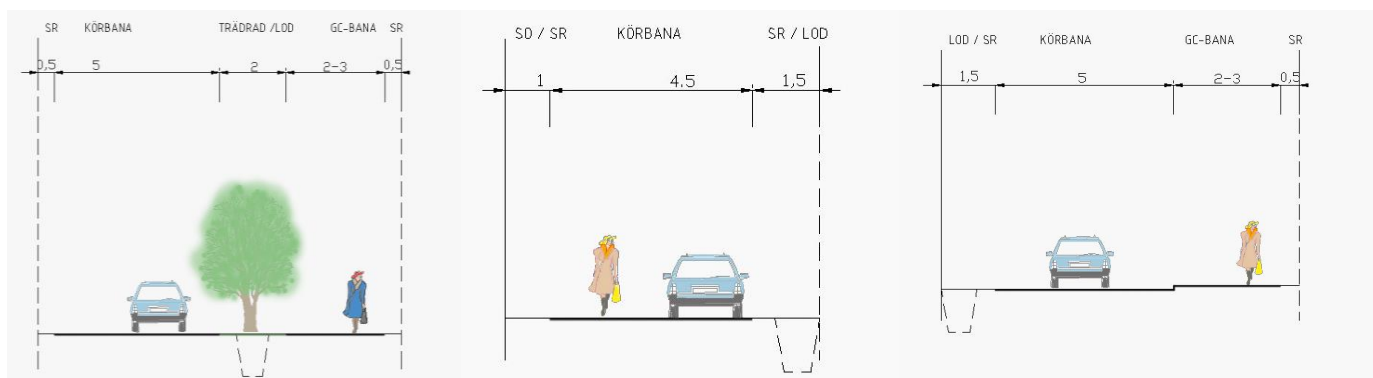
Figur 13 Exempel på en sektion som visar de funktioner som ska rymmas inom det genomgående stråket.

I områdets östra del kommer bebyggelsen att vara glesare och man rör sig från den centrala delen av området. Här kommer det inte att finnas samma behov av gångbana på båda sidorna av gatan. Ridleden har även svängt av norrut mot Källbrinksskogen. Där kommer stråket troligen att smalna av och gå över i den vägbredd som är planerad inom planområdet för Norr om Vistavägen.



Figur 14 Exempel på en sektion som visar de funktioner som ska rymmas inom den östra delen av det genomgående stråket.

Inom området planeras också ett antal kommunala lokalgator att utföras för att trafikförsörja den nya bebyggelsen. De följer de sektioner som finns för kommunala gator inom Huddinge kommun. Separata gångbanor anläggs utmed de gator som har ett fler antal boende.



Figur 15 Exempelsektioner på lokalgator inom området

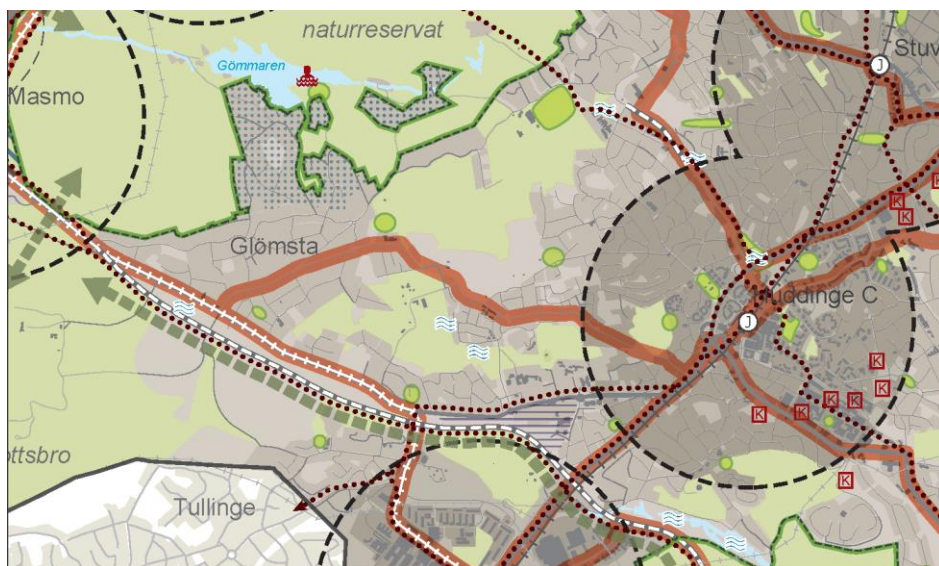
Gång- och cykelbanan utmed huvudgatan ansluts till befintliga stråk utmed Talldalsvägen och Vistavägen. Det kommer även anordnas gena passager för gående på lämpliga platser inom området.

Tvärs genom bebyggelseområdet kommer gångstråk att anläggas i nordsydlig riktning som gör att de boende inom Vistaberg på ett enkelt och tydligt sätt kan ta sig till Källbrinksskogen.

Kollektivtrafik

Idag trafikeras Talldalsvägen av buss 714 mellan Flottsbro och Huddinge Centrum. Hållplatsläge finns i korsningen Talldalsvägen /Bergavägen och utrymme finns att göra en till busshållplats på Vistabergs allé. Bussarna går idag inte med så hög turtäthet och sträckan till Huddinge centrum är inte särskilt gen. I planläggningen av området Rosenhill så planeras en bussgata gå genom området för att förbinda Vistaberg med pendeltågen i Huddinge centrum.

Stråket utmed Talldalsvägen är föreslaget som en del av stamnätet för busstrafik i ÖP 2030. Detta innebär att kollektivtrafiken ska prioriteras på gatan för att göra den mer framkomlig och därmed attraktiv. På så sätt kan kollektivtrafiken få fler att välja bort bilen och därmed får bussen en förbättrad turtäthet.



Figur 16 Utdrag ur Översiktsplan 2030 med stamnät för kollektivtrafik utmärkt med rött.

En fördjupad förstudie pågår för en spårväg på tvären genom Huddinge kommun, Spårväg syd. Den första sträckan på spårvägen ska gå mellan Flemingsberg och Skärholmen via Glömsstadalen. Detta skulle innebära ett hållplatsläge ca 900 meter från programområdet. Pendeltågsstationen Huddinge centrum ligger ca 2 km från programområdet.

Parkering

Inom Huddinge kommun finns riktlinjer för hur många parkeringsplatser för bilar som ska finnas för varje bostad. Detta är beroende av bostadstyp och läge. Alla parkeringar ska ske inom den egna fastigheten. För flerbostadshus gäller att det ska finnas 9 parkeringsplatser per 1 000 m² bruttoarea för boende och besökande. För enbostadshus är motsvarande siffra 1,5 parkeringsplatser per hus om det anordnas en gemensam parkering och 2 parkeringsplatser per hus om parkeringen är individuell.

För cykel ska det finnas 25 parkeringsplatser för 1 000 m² bruttoarea för boende och besökare. Cykelparkering ska finnas i anslutning till entréer, och göras attraktiv. Gärna väderskyddade, låsbara och att det finns möjlighet att låsa fast ramen.

Förorenad mark

Inom programområdet, på del av fastigheten Vistaberg 3:62 finns en gammal industrideponi av rivningsrester. En geoteknisk- och miljöteknisk utredning har genomförts år 2011. Enligt denna undersökning förekommer det ämnen i fyllningen inom området som bedöms utgöra en risk både avseende

människors hälsa och miljön på platsen, samt risk för spridning till omgivande miljö. Bedömningen görs att föroreningsituationen kräver åtgärd innan området bebyggs med bostäder.

Till känslig markanvändning (KM) räknas t.ex. bostäder, lekplatser och odlingsmark. Eftersom marken planeras användas till bostäder och förskola/skola ska marken klara nivån KM samt relevanta riktvärden för grundvatten.

En fördjupad riskbedömning med kompletterande miljöprovtagning i jord och grundvatten ska göras under planarbetet med hänsyn till planerad markanvändning.

Djurhållning

Väster om programområdet finns Lövsta gård med ridstall beläget, längs med Bergavägen. Närmsta avstånd till programområdet är ca 270 meter från stallbyggnad till planområdesgräns. Genom programområdet löper i dagsläget också en ridled. Målsättningen är att ridleden ska behållas men det pågår även en övergripande utredning över var ridledarna för Lövsta ridstall ska gå i framtiden.



Figur 17 Fotograf Thomas Henrikson

Hästhållning är ett betydelsefullt inslag i Lövstadalgången och Vistaberg. I det övergripande planprogrammet för Vistaberg gjordes bedömningen att det är möjligt att behålla 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.

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. 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. I det fortsatta planarbetet ska denna fråga utredas, så att föreslagna skyddsavstånd upprätthålls.

Buller, vibrationer

De riktvärden som gäller för trafikbuller är:

- 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus
- 45 dBA maxima ljudnivå inomhus nattetid
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad
- 70 dBA maximal ljudnivå vid uteplats i anslutning till bostad.

Dessa riktvärden bör normalt inte överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur.

Enligt Huddinge kommuns översiktliga bullerkartläggning (Tyréns 2012) överskrids 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus 5-10 meter från väggkant.



Figur 18 Vägtrafikbuller 4 m över mark

För skolor/förskolor tillämpas Naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden:

- 30 dBA ekvivalent ljudnivå inomhus
- 55 dBA ekvivalent ljudnivå utomhus vid fasad

Utomhusriktvärdet gäller för frifältsvärde utanför fönster och fasad samt för uteplatser lekplatser och balkonger vid permanentbostäder och undervisningslokaler.

Programförslaget medför att trafiken kommer att öka till och från området, samt inom programområdet. Bussar trafikerar Talldalsvägen och vidare mot Vistabergs allé. Exempelvis kan området närmast Talldalsvägen behöva lämnas fri från bebyggelse (prickad mark) för att säkerställa att

bullerriktvärdena innehålls. Skolans placering och skolans vistelseytor bör också placeras med hänsyn till trafikbullerpåverkan.

Delar av programområdet består av lera. Där marken består av lera finns risk att vibrationer från vägtrafiken kan uppkomma. Byggnader ska utformas så att vibrationerna inte överstiger 0,4 mm/sek. En trafikbullerutredning ska göras i detaljplaneskedet som närmare ska studera trafikbullerpåverkan och risk för vibrationer för den planerade bebyggelsen.

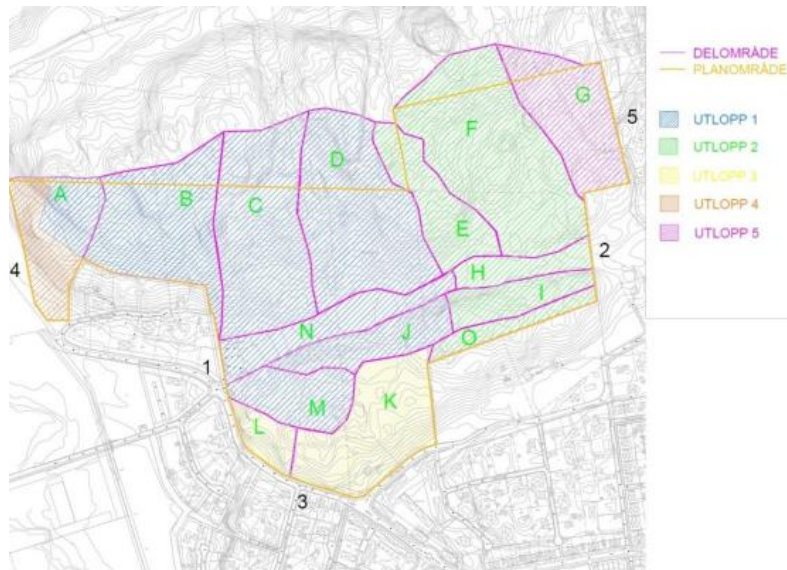
Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Stockholm vatten AB kommer att bygga ut vatten- och avloppsledningar inom området. Idag finns närmsta ledningarna i Talldalsvägen.

Dagvatten

I nuläget avrinner vattnet främst från höjderna till den stora svackan i områdets centrala del.



Lågpunkter och naturliga avrinningsvägar (Dagvattenutredning Ramböll 2014-04-30)

Befintliga dagvattennät finns i anslutning till programområdet. Vatten från den västra delen av programområdet leds via en ledning norrut i Talldalsvägen och vidare ned i dike mot Lövstaån.

En målsättning för dagvattenhanteringen är att dagvatten ska infiltreras och fördröjas inom programområdet i så stor utsträckning som möjligt. En översiktlig dagvattenutredning har gjorts för programområdet. Syftet med utredningen är att undersöka vilka platser och hur stora ytor inom planområdet som bör reserveras för dagvattenhantering.

Tidigare utredningar i närheten av programområdet (Vistaberg, Detaljplan för Norr om Vistavägen m.fl) har redovisat att dagvattennätet nedströms dessa områden är hårt belastat och översvämningar inträffar redan idag. Grundvattennivån i området är generellt hög och marken består av höga halter lera, vilket medför att infiltrationsförmågan i de tidigare undersökta områdena är begränsad.

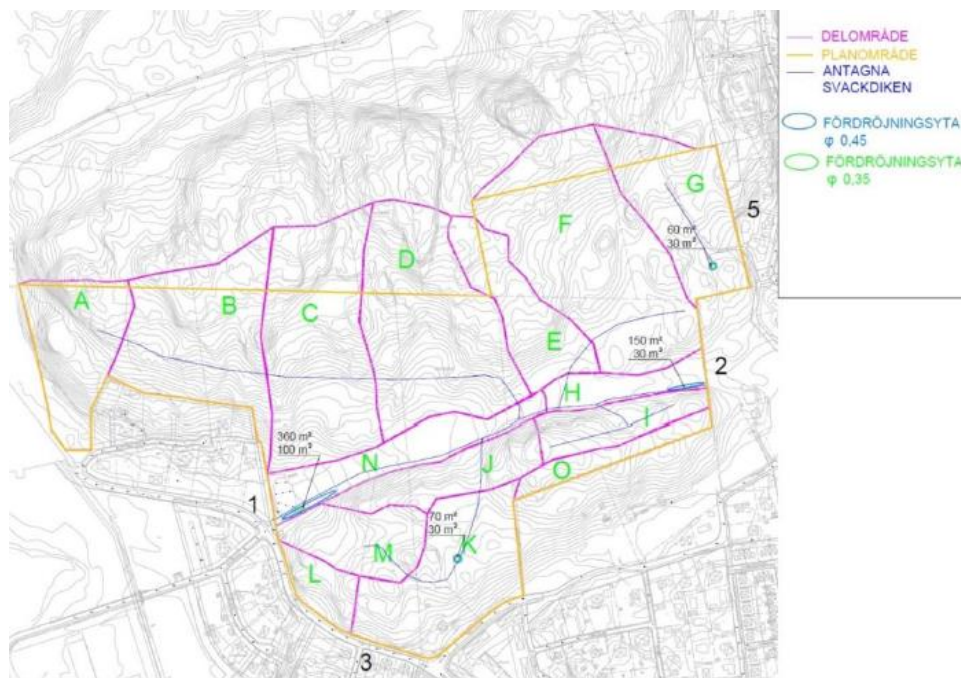
Eftersom den förväntade bebyggelsen inte är helt fastställd har man i dagvattenutredningen räknat med tre olika avrinningskoefficienter dvs. olika grad av hårdgöring av marken såsom villabebyggelse, radhus samt flerfamiljshus. Flöden beräknades dels för ett så kallat 10-års regn med klimatfaktor och dels för ett 100-års regn. Vid exploatering förändras avrinningsområdena och utloppen från området.

Dagvattenutredningen redovisar dels hur stora ytor som behövs för fördröjning av dagvatten inom området om inga andra dagvattenåtgärder görs på fastighetsmark och dels hur stora ytor som behövs för fördröjning, om svackdiken med antagen längd tillkommer inom programområdet.



Figur 19 Exempel på öppet dagvattenmagasin från Växjö

Exempelvis behövs en fördröjningsyta vid utlopp 1 på 515 m² vid ett 10-års regn och en yta på 1150 m² (utlopp 1, se karta nedan) vid ett 100-års regn. Om svackdiken anläggs längst lokalgator och huvudgata med antagen längd så minskar den magasinsvolym som krävs. Exempelvis så behövs ingen yta för fördröjning om ett 900 meter långt svackdike anläggs inom delavrinningsområdena som avleds mot utlopp 1.



Figur 20 Karta ur dagvattenutredningen som visar avrinningsområden och fördröjningsytornas utbredning

I dalgången som löper genom planområdet planeras det att anläggas en väg som ska förbinda Talldalsvägen med detaljplanområdet Norr om Vistavägen. I detta område finns det i dagsläget diken i lågpunkterna. Vatten samlas naturligt i lågpunkterna och därför är det viktigt att inte bebygga dessa områden då det finns risk för översvämning vid stora regn. Det bästa är att inte bara diken bevaras utan även ett område runtomkring där vattnet

tillfälligt kan tillåtas breda ut sig. Längst vägen i dalgången är tanken därför att yta avsätts för att kunna översvämmas vid högre flöden. Sådana ytor kan användas som multifunktionella ytor, exempelvis som park eller lekytor som vid höga flöden tillåts översvämmas (se figur 17). I och med att området i nuläget är skogsbeklätt är ett förslag att bevara en del av träden och skapa en skogspark i dalgången.



Figur 21 Exempel på hur en öppen dagvattenhantering kan se ut. Från området Ängsnäs i Huddinge.

Det rekommenderas att dagvattnet inom fastigheterna i möjligaste mån infiltreras. Genom att undvika hårdgjorda ytor och istället använda armerat gräs, grusade ytor, skelettjordar och gröna tak ökar infiltrationen och dagvatten som måste fördröjas minskas. I områden med möjlighet till infiltration av dagvatten rekommenderas det att takdagvatten omhändertas lokalt på tomten vilket minskar belastningen på dagvattennätet. Takdagvattnet är rent vatten och kan infiltreras i mark utan någon rening. I det fortsatta planarbetet ska en fördjupad dagvattenutredning göras. För att undersöka vilken infiltration som är möjlig i området behöver bland annat geotekniken utredas närmare.

Avfallshantering

Under planarbetet ska avfallshanteringen undersökas närmre för att se om det är möjligt att få till miljövänliga system som underlättar för de boende samtidigt som det kan minska transporterna.

Energiförsörjning

Byggnader ska byggas med modern teknik så att de minimerar behovet av tillförd energi för uppvärmning. För bostäderna på det som idag är Huddinge kommuns mark gäller att exploatörerna ska följa kommunens klimat- och energiplan.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande.

Tidsplan

Programsamaråd	maj-juni 2014
Markanvisning	aug- sept 2014
Plansamaråd	2 kv. 2015
Granskning	4 kv. 2015
Antagande av detaljplan	1 kv. 2016
Laga kraft*	2 kv. 2016

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

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är tio år. När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

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

Avtal

Ramavtal kommer att tecknas med samtliga fastighetsägare inom området samt vinnaren av markanvisningstävlingen i samband med att kommunfullmäktige beslutar att ge Samhällsbyggnadsnämnden planuppdrag. Ramavtalet ska reglera generella genomförandefrågor. I samband med antagande av detaljplanen kommer mark- och exploateringsavtal med exploatörerna att godkännas i vilket marköverlåtelse, kostnads- och genomförandefrågor med mera regleras. Exploatörerna ska även teckna ett plankostnadsavtal med kommunen för att reglera planavgiften.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får intäkter från försäljning av mark för bostadsbyggnation, försäljning av mark för bostäder ska regleras i avtal. I projektet finns kommunala kostnader för utbyggnad av kommunalt gatunät. Ramavtal samt mark- och exploateringsavtal som reglerar genomförandefrågor och exploateringsåtgärder kommer att upprättas mellan framtida exploatör och kommunen. Inom området planeras även en skola uppföras, vilket innebär utgifter för kommunen.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Kommunal mark för bostadsbebyggelse kommer att säljas till en exploatör genom markanvisningstävling. För att hitta en exploatör kommer kommunen att anordna en markanvisningstävling där exploatörer får lämna in idéförslag till bostadsbebyggelse tillsammans med ett anbud för marken. Kommunen utvärderar sedan de inkomna bidragen och utser en vinnande exploatör. Den exploatör som vinner tävlingen ges rätt att under en viss tid och under vissa villkor ensam förhandla med kommunen om exploatering av kommunens fastighet.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Under programarbetet har flera utredningar tagits fram för att öka kunskapen om programområdet.

- *Dagvattenutredning Vista skogshöjd 2014-04-30, Ramböll*
- *Översiktlig naturvärdesbedömning inom planområde för Vista skogshöjd, Vistaberg 2014, Nicklas Johansson ekolog Huddinge kommun*
- *Geoteknisk- och miljöteknisk utredning, WSP 2011-05-26, på uppdrag av Veidekke Bostad*
- *Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun, Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975*

Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med detta program ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samband med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för detaljplanen är Johanna T Wadhstorp, planavdelningen. Övriga deltagare i projektgruppen är Cecilia Rogvall, mark- och exploateringsavdelningen; Lotta Berggren, gatu- och trafikavdelningen; Britt Inger Sjökvist, miljöplanering; Emelie Ulander Gille, lantmäteriavdelningen; Agneta Sjödin bygglovsavdelningen och Elaine Jansson, barn- och ungdomsförvaltningen.

Johanna T Wadhstorp

Planhandläggare