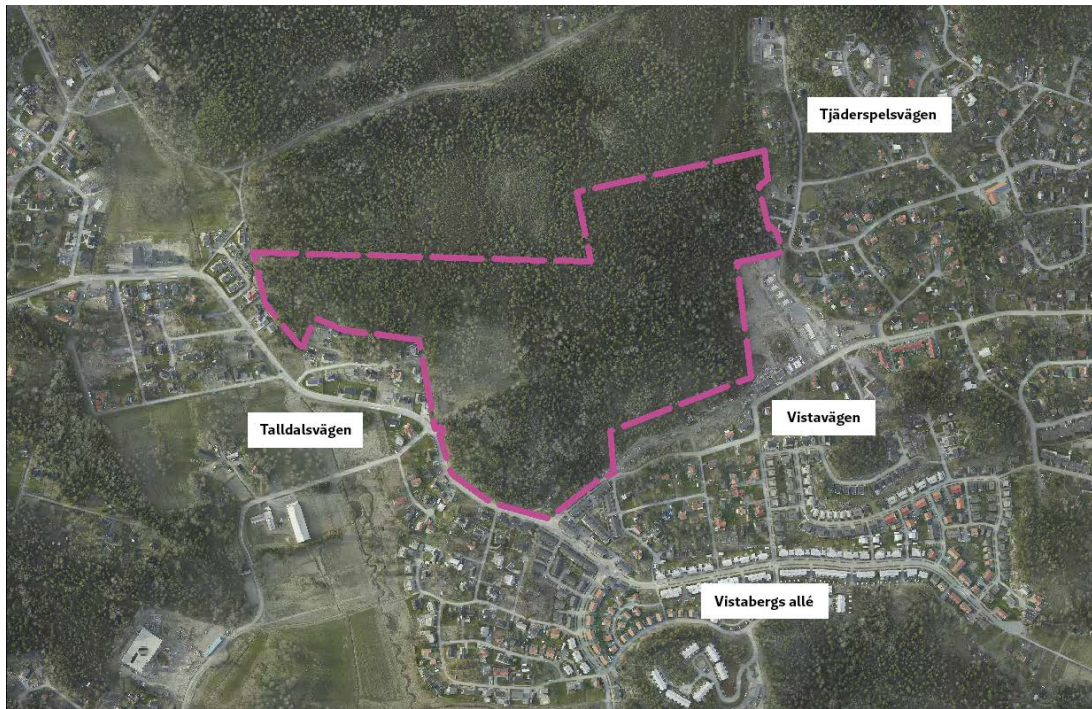


Planbeskrivning

Detaljplan för Vista skogshöjd (Vistaberg 3:377 m.fl.)



Samrådshandling

Kommunstyrelsens förvaltning, 2017-11-22

Samhällsbyggnadsavdelningen

Diarienummer SBU 2015-24, KS-2015/231

Detaljplan för Vista skogshöjd i kommundelen Sjödalen-Fullersta

Utökat förfarande (Plan- och bygglagen 2010:900)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning (KSF) i samarbete med natur- och byggnadsförvaltningen (NBF).

Projektgrupp

Michaela Woltter, plansektionen, KSF

Evelina Öberg, plansektionen, KSF

Cecilia Rogvall, mark- och exploateringssektionen, KSF

Cazandra Olsérius, mark- och exploateringssektionen, KSF

Linda Silfverberg, plansektionen, KSF

Catarina Pettersson, gatuprojektsektionen, KSF

Susanna Udd, trafik- och landskapssektionen, KSF

Kristoffer Olofsson, bygglovsavdelningen, NBF

Mimmi Schmidt, lantmäteriaavdelningen, NBF

Referensgrupp

Elaine Janson Rejto, lokalplaneringssektionen, KSF

Nicklas Johansson, naturvårdsenheten, NBF

Agneta Persson Hellsten, näringslivssektionen, KSF

Johanna Cedergren, Stockholm Vatten och Avfall

Innehåll

Sammanfattning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Behov av miljöbedömning	4
Genomförande	4
Detaljplan	6
Planens syfte och huvuddrag	6
Plandata	6
Tidigare ställningstaganden	8
Planens förenlighet med miljöbalken	10
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	13
Genomförande	56
Organisatoriska frågor	56
Fastighetsrättsliga frågor	58
Ekonomiska frågor	62
Tekniska frågor	63
Administrativa frågor	63

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra cirka 620 bostäder med blandade bostadstyper och upplåtelseformer inom området Vista skogshöjd. Området är idag oexploaterat och består av ett skogsområde som ligger norr om det bebyggda Vistaberg och vid gränsen till Källbrinksskogen. Planförslaget möjliggör även en förskola/skola. Dessutom föreslås ett torg med service i bottenvåningarna i korsningen Talldalsvägen och Vistavägen samt en park i områdets nordöstra del. I planuppdraget anges att det bedöms möjligt att uppföra minst 300-400 bostäder inom Vista skogshöjd och att fastighetsägarna inom planområdet har visat intresse för en högre exploatering. Detta skulle enligt planuppdraget prövas i detaljplanearbetet.

I sydvästra delen av planområdet föreslås flerbostadshus i form av punkthus samt ett flerbostadshuskvarter. Längre in i planområdet föreslås en blandning av småhus. En större förskola planeras vid den västra entrén till området. Fritan beräknas kunna uppgå till cirka 45 kvm/barn vilket uppfyller Boverkets rekommendation om 40 kvm/barn.

Ambitionen med planen är att skapa en egen karaktär på Vista skogshöjd som blir en övergång mellan det tätbebyggda Vistaberg i söder och Källbrinksskogen i norr. Där terrängen kräver ska bebyggelsen terränganpassas genom att uppföra den i suterräng, genom trappning och/eller på pelare.

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 ett behov av att skapa mötesplatser mellan de boende i området.

I detaljplanen bevaras naturmark i nord-sydlig riktning genom området och i lågpunkter utmed huvudgatan för att säkerställa omhändertagande av dagvatten. Dessa ytor föreslås även vara entréer till naturmarken som leder vidare till Källbrinksskogen. Dessa kan utformas som multifunktionella ytor för lek och gemensamma mötesplatser. Planen möjliggör att gröna sammanhängande stråk kan bevaras som uppmuntrar till fortsatt användning och bidrar till områdets upplevelsevärde. Lokalgator föreslås byggas ut inom planområdet och en huvudgata föreslås ansluta till Talldalsvägen i väst och till Bikungens väg i öst.

Behov av miljöbedömning

Genomförandet av planen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan och en miljökonsekvensbeskrivning behövs därmed inte upprättas.

Genomförande

Detaljplanen planläggs med utökat planförfarande enligt reglerna i Plan- och bygglagen (PBL) 2010:900 och har en genomförandetid på 10 år som börjar efter att planen vunnit laga kraft. Ansvar för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att fortsätta utvecklingen av Vistaberg genom att möjliggöra för en utbyggnad av den norra delen av området, Vista skogshöjd. Förslaget möjliggör en utbyggnad av ett nytt bostadsområde med cirka 620 nya bostäder genom en blandning av bostadstyper med flerbostadshus, radhus, parhus, kedjehus och friliggande villor samt en större förskola. I korsningen Talldalsvägen och Vistavägen föreslås ett torg med service i bottenvåningarna som ger förutsättningar för att skapa en central mötesplats som kan knyta ihop Vistaberg med det nya bostadsområdet i Vista skogshöjd. I nordöstra delen av planområdet föreslås en park.

Planområdet är idag oexploaterat och består av ett skogsområde som ligger norr om det bebyggda Vistaberg och vid gränsen till Källbrinkskogen. Området används idag som ett rekreationsområde för de boende i Vistaberg. Det är därför viktigt att kopplingarna till skogen behålls och att skogen samt elljusspåret är fortsatt tillgängligt för närboende. Därför planeras tydliga stråk genom bostadsområdet som ansluter till Källbrinkskogen. De nya bostäderna kommer att ha närhet till såväl natur som förskola och kollektivtrafik.

Byggnaderna och det lokala vägnätet ska placeras med hänsyn till befintlig terräng, vegetation och rådande vattenförhållanden och föreslås uppföras i två-sex våningar med blandade bostadstyper och upplåtelseformer.

Befintliga stigar, naturstråk och värdefulla landskapselement ska behållas för allmänheten där så är möjligt samt kompletteras med nya gång- och cykelvägar för att tillgängliggöra området och behålla kopplingen med Källbrinkskogen i norr. Längs med bebyggelsen i norra delen av planområdet i öst-västlig riktning planeras för en gångstig som ansluter till elljusspåret entré. Centralt i området kommer en ny huvudgata kopplas ihop med befintligt vägnät i väster och öster.

Vista skogshöjd är idag obebyggt och består av flera höjder och en dalgång med skog och flera mindre våtmarker. Ambitionen är att skapa en egen karaktär på Vista skogshöjd som blir en övergång mellan det tätt bebyggda Vistabergs trädgårdsstad och Källbrinksskogen i norr. Detta innebär att utbyggnaden ska ske med stor hänsyn till den kuperade terrängen och naturliga rinnstråk och vattenområden. Befintliga landskapsvärden och naturvärden ska i möjligaste mån behållas. Karaktärsfulla klippor ska i möjligaste mån bevaras för att bidra till områdets skogskaraktär.

Plandata

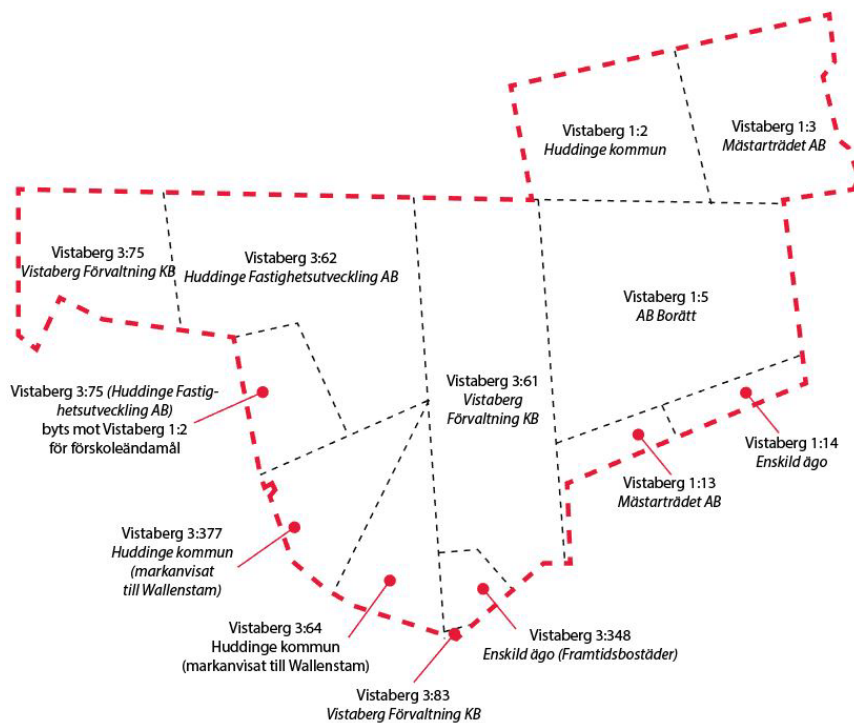
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Vistaberg och avgränsas i norr av Källbrinksskogen och i söder av Vistabergs trädgårdsstad. I väster går Talldalsvägen och i sydöst gränsar planområdet till Vistavägen. Cirka 2 km öster om planområdet ligger Huddinge centrum. Planområdet omfattar en yta på cirka 28 hektar.



Planområdet markerat med blå streckad linje.

I planområdet ingår fastigheterna Vistaberg 3:348 (enskild ägo), Vistaberg 3:61, 3:75 och 3:383 (ägs av Vistaberg Förvaltning KB), Vistaberg 1:5 (ägs av AB Borätt), Vistaberg 1:3 och Vistaberg 1:13 (ägs av Mästarträdet AB), Vistaberg 3:62 och Vistaberg 3:75 (ägs av Huddinge Fastighetsutveckling AB) samt Vistaberg 1:2, Vistaberg 3:64 och 3:337 (ägs av Huddinge kommun). Vistaberg 1:14 är i enskild ägo. Se karta över fastighetsägare och exploatörer nedan. Under hösten 2014 markanvisades fastigheterna Vistaberg 3:64 och 3:337 till Wallenstam som idag ägs av Huddinge kommun.



Fastighetsägare och exploatörer inom planområdet.

Tillkommande bostadsbebyggelse tillåts vara tätare inom sekundära bebyggelse- och förtätningsområden. Där huvudvägnätet sammanfaller med kollektivtrafiknätet finns det även goda förutsättningar att få till en ökad funktionsblandning. Detta innebär att det finns möjlighet att planera för handel eller andra verksamheter som kan finnas i bottenvåningen på flerbostadshus. Översiktsplanen anger även att en blandning av bostadstyper och upplåtelseformer ska eftersträvas.

Riksintressen

Detaljplanen omfattas inte av något riksintresse. Cirka en kilometer från planområdet går väg 259, Glömstavägen, som utgör riksintresse för kommunikationer.

Pågående planering i närområdet

Cirka en kilometer öster om Vista skogshöjd pågår arbete med att ta fram en detaljplan för området Rosenhill. Syftet med planläggning av Rosenhill är att möjliggöra förtätning av befintlig bebyggelse samt nyexploatering med tätare bebyggelse. Det planeras för gruppbebyggda småhus och flerbostadshus. Planläggningen syftar också till att ge förutsättningar för att bygga ut det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Sträckningen av gatan mellan Kolonivägen och Rosenhillsvägen ska utredas liksom en ny- och ombyggnad av huvudgata samt det lokala gatunätet.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Planområdet saknar idag detaljplan men ingår i ett övergripande programarbete för Vistaberg som godkändes av kommunstyrelsen år 2004. I väster, söder och öster angränsar planområdet till gällande detaljplaner som anger permanentboende och förbättrad gatustandard. I väst angränsar planområdet till detaljplan Talldalen (omvandling av fritidshusområde) som vann laga kraft 2009-05-07 och där genomförandetiden går ut 2025. I planförslaget för Vista skogshöjd ingår en mindre del av fastigheten Solregnet 17 som omfattas av detaljplan Talldalen och planeras som gata inom allmän plats. Fastighetens byggrätt påverkas inte av åtgärden.

I söder gränsar planområdet till detaljplan "Hageby" (villor och upprustning av gata), i söder till detaljplan för "Vistabergs allé" (500 bostäder, förskola och gator), i öster till detaljplan "Norr om Vistavägen", antagen 2014 (60-70 bostäder). I öster även till detaljplan "Furuhöjdsområdet" och "Vistavägen mm".

Planuppdrag och program för detaljplanen

Planområdet ingick i det övergripande planprogrammet som togs fram för hela Vistaberg 2004 och benämndes då som område sju och åtta. Ett nytt planprogram togs sedan fram för Vista skogshöjd 2014 då förutsättningarna hade förändrats sedan 2004, bland annat ingick dubbelt så många bostäder i projektet. Planprogrammet för Vista skogshöjd var på samråd från 24 maj till 26 juni 2014. Under programmet framförde närboende en oro för exploatering på skogsmark, ökad trafik på Glömstavägen och lyfte även fram behovet av mötesplatser och offentliga stråk.

Planuppdrag för Vista skogshöjd gavs i och med att planprogrammet godkändes i kommunstyrelsen den 27 maj 2015 § 2. Planprogrammet har även utgjort underlag för en markanvisningstävling för kommunens fastigheter Vistaberg 3:64 och 3:337 som Wallenstam vann.

Inriktningen i planuppdraget var ursprungligen att pröva 300-400 bostäder men fastighetsägarna inom planområdet visade vid tiden när planuppdraget gavs intresse för en högre exploatering vilket skulle prövas i detaljplanearbetet. I detta planförslag föreslås cirka 620 bostäder. I några av flerbostadshusen är avsikten att bygga fler men mindre lägenheter än vad som ursprungligen planerades vilket delvis gör att antalet bostäder har ökat under planarbetets gång.

Kommunala beslut i övrigt

I kommunens projektplan, "Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2017-2019", anges för området ett tillskott på cirka 530 bostäder.

Planens förenlighet med miljöbalken

Behovsbedömning

Enligt 4 kapitlet 34 § Plan- och bygglagen (PBL) ska en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, upprättas om en detaljplan kan antas medföra 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 inte.

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.

Planen

Detaljplanens syfte är att tillgodose behovet av nya bostäder med närhet till service och kollektivtrafik. Genom att utveckla ett befintligt område med relativt väl utbyggd kollektivtrafik ökar möjligheterna till ett hållbart resande. Detta är en viktig del med tanke på sociala värden och miljöhänsyn. De viktigaste miljöfrågorna att belysa och beakta i detaljplaneringen bedöms vara dagvattenhanteringen, hänsyn till skyddade arter enligt artskyddsförordningen, landskapsvärden och förorenad mark.

Platsen

Planområdet är idag oexploaterat och består av kuperad skogsmark och kända områden med våtmarker. På höjderna återfinns hållmarkstallskog och berg i dagen. I dalgången är vegetationen tätare och fuktigare med inslag av alkärr och våta skogsområden. I delar av områdets våtmarker och dalgång planeras för nya vägar och bostadshus. För att möjliggöra genomförandet i dessa områden kommer en dispens krävas hos Länsstyrelsen från områdets markavvattningsförbud/tillstånd för utfyllnad i vattenområde. Dispensansökan till tillstånd sker parallellt med planprövningen.

I en del av planområdet finns även kännedom om förorenad mark, vilket ska åtgärdas för att marken ska vara lämplig för bostäder och förskola. Planområdet är beläget i hörnet Vistavägen/Talldalsvägen vilket medför att trafikbullerriktvärdena för bostäder överskrids inom delar av planområdet.

Påverkan

Ett genomförande av planen medför att oexploaterad mark tas i anspråk för bostäder och vägnät. Ytor som idag används för närboendes rekreation minskar och naturmark från Källbrinksskogen får ett avbrott i grönstrukturen. En ambition med planeringen av planområdet är att den ianspråktaga naturmarken ska kompenseras med tydliga och tillgängliggjorda grönstråk genom planområdet för att koppla samman Källbrinksskogen med befintliga bostadsområden söder om planområdet. Ett återkommande inslag i området kommer också vara den synliga dagvattenhanteringen i form av öppna dagvattendammar/infiltrationsytor. Förutsättningar som styr dessa element är främst områdets dalgångar med tydliga vattenstråk som kommer försöka bibehållas.

Naturmarken på platsen kommer att gå från orörd tätortsnära skog till bebyggt område med bostäder, vägnät och belysning. I och med detta kommer livsmiljöerna för skogslevande arter att påverkas negativt och vissa arter kommer få svårt att finnas kvar i området efter exploatering. För att minska barriäreffekterna och behålla skogskaraktären i området kommer stråk med naturmark att bevaras mellan bebyggelsekvarteren. Dessa stråk är även identifierade som tillrinningsstråk för vatten och kommer även fortsättningsvis fungera som rinnstråk.

Befintliga våtmarksområden kommer 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, samt tillskapa nya dammar för hantering av dagvatten och livsmiljöer för groddjur.

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

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

Möjligheten att nå Källbrinksskogen ska förstärkas med tydliga naturentréer i de bevarade gröna stråken och kopplas samman med Källbrinks elljusspår. Dessa ska också kompletteras med yta för lek och motion så att området även i fortsättning ska vara tillgängligt för boende i Vistaberg.

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Detaljplanen medför att befintlig skogsmark tas i anspråk för bebyggelse, vilket medför att ytor för närrekreation minskar. Befintliga våtmarker inom planområdet kommer också att påverkas och medför krav på dispens för markavvattning/tillstånd för utfyllnad i vattenområde. Planens ambition är att bidra till en hållbar boendemiljö genom att minimera påverkan på befintliga tillrinnande vattenstråk och naturmark i så stor utsträckning som möjligt.

Med utgångspunkt från kriterierna i bilaga 4 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar bedöms planen inte kunna medföra en betydande miljöpåverkan.

Ekologisk kompensation

Ekologisk kompensation bygger på balanseringsprincipen och innebär i stort att ekologiska kompensationsåtgärder tillämpas när olika typer av grönmark tas i anspråk i samband med bebyggelseplanering i den kommunala fysiska planeringen. Kompensationsåtgärderna innebär att funktioner och värden som går förlorade vid en exploatering åtgärdas genom likvärdiga eller andra typer av värden inom planområdet eller i nära anslutning till det. Ekologisk kompensation kan till exempel ske genom skötselåtgärder, restaurering av skadade miljöer, skapande av nya livsmiljöer eller genom att långsiktigt skydda naturområden som tidigare saknat skydd. Kompensationsåtgärder kan exempelvis vara att anlägga våtmarker, restaurering av ängsmark, nyplantering av träd eller tillskapande av död ved.

Den 16 april 2012 godkände kommunfullmäktige ”Metod för ekologisk kompensation i den fysiska planeringsprocessen”. För Vista skogshöjd skulle kompensationsåtgärder kunna vara förbättrad tillgänglighet av skogsområdet mot Källbrinksskogen, utplacering av död ved, eller tillskapande av bomiljöer för fåglar eller groddjur. Kompensationsåtgärder som kan komma att bli aktuella kommer att regleras i kommande genomförandeavtal.

I planen har skyddsåtgärder för översvämningar vidtagits genom att ytor avsätts för dagvattenhantering och rekreation. Inom kvartersmarken ska inmätta större träd bevaras där så är möjligt när området byggs ut, liksom terrängen mellan och inom den nya bebyggelsen. Detta är möjligt genom att till exempel anlägga trappor och gångstråk i den bevarade naturmarken. Mötet med skogen i planområdets norra del ska även utformas med en buffertzona så bebyggelsen får en naturlig övergång mot skogen. I denna del föreslås även ett allmänt gångstråk som avgränsar bebyggelsen mot Källbrinksskogen.

Ekosystemtjänster

Ekosystemtjänster är de produkter och tjänster som naturens ekosystem ger oss människor och som bidrar till vårt välbefinnande. Tjänsterna som kommer från ekosystemen ger oss bland annat fotosyntes, luft- och vattenrening, jordbildning, matproduktion och naturupplevelser som påverkar vår hälsa positivt. Växter och träd i stadsmiljön ger människor viktiga ekosystemtjänster som bättre luftkvalitet, syre, skugga, ljuddämpning och naturupplevelser.

Enligt kommunens Miljöprogram är det viktigt att värna om ekosystemtjänster. Enligt Mål och Budget 2017 ska kommunen fortsätta arbetet med ekosystemtjänster genom att implementera en metod för att synliggöra och värdera ekosystemtjänster i samhällsbyggnadsprocessen.

Inom planområdet återfinns idag många ekosystemtjänster på såväl samhällelig som på individuell nivå. De mest betydelsefulla ekosystemtjänsterna för området och dess närmiljö är vattenrening och infiltration, ljud- och vindreducering, samt rekreation och upplevelsevärden. De ekologiska värdena inom planområdet kommer att minska då skog och våtmarker ersätts med bebyggelse, men de rekreativa ekosystemtjänsterna för närliggande skogsområde kommer att förbättras i och med planen. I och med den nya bebyggelsen kommer området och den närliggande Källbrinksskogen att tillgängliggöras vilket innebär en förstärkning av de rekreativa värdena. Nya och förbättrade gångstråk med en koppling till befintligt elljusspår föreslås. Då oexploaterad mark tas i anspråk och bebyggs kommer infiltrationen att bli sämre. Fördröjningsdammar planeras anläggas för att hantera områdets dagvatten på ett effektivt sätt. Ambitionen är att dammar ska hantera dagvattnet och infiltrera och fördröja det utan att det sker en försämring mot innan exploateringen.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Planområdet utgör en sydlig utlöpare till Källbrinksskogen, som har höga natur- och friluftsvärden. Källbrinksskogen finns angivet som viktigt i regionens grönstruktur och bör skyddas som naturreservat (Huddinge natur 2012-grönstrukturplan). Den är också utpekad som en grön värdekärna, i RUFS 2010. Värdekärnan tillhör Bornsjökilen och är en av Stockholms gröna kilar. Området utgör även en grön länk mellan Gömmarområdet med Gömmarens naturreservat och Glömstadalen.

Vid planering av bebyggelse är det viktigt att utgå från de gröna sambanden och försöka anpassa bebyggelsen så att det skapas sammanhängande grönstruktur inom planområdet och till omgivande grönstruktur. Området kan framåt bli en allt viktigare länk mellan de regionala gröna värdekärnorna.

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

Mark och vegetation

Planområdet består av kuperad skogsmark med barr- och blandskog med inslag av alkärrsområden insprängda i områdets dalgångar och sänkor. Terrängen är typisk för det södertörnska sprickdalslandskapet med höjdskillnader mellan +60 - 65 meter till lägst + 31 meter. Området domineras av en dalgång i öst- västlig riktning mitt i området, med omgivande höjdpartier. Området är kuperat och har flera välanvända stigar.



Flygbild samt bilder från området; sumpskog och hållmarker.

Naturvärden

I samband med planläggningen har området översiktligt inventerats. I en översiktlig naturvärdesbedömning (2014-03-28) bedöms området ha normalt förekommande arter för regionen med tanke på områdets läge, storlek och biotoper. Området bedöms inte ha kvaliteter i klass med nyckelbiotop eller naturvärdesobjekt. Vid naturinventeringen påträffades det inte några signalarter eller särskilda naturvårdsintressanta arter inom området, förutom spillkråka. Naturvärdena i planområdet är att det är oexploaterat, dess förekomst av olika biotoper främst våtmarker, och kontakten med Källbrinksskogen och Gömmarens naturreservat.

En landskaps- och naturvärdesanalys har också gjorts och en grön strategi har tagits fram, för att utgöra ett planeringsunderlag (Ekologigruppen 2016-05-30). Syftet har varit att så långt som möjligt säkra hur natur- och rekreationsvärden kan bevaras. Denna analys har kompletterat beskrivningen av planområdets naturvärden och vilka värden det är viktigt att bevara. Då våtmarksområden påträffats i området har även en groddjursinventering genomförts (Ekologigruppen 2017-09-05). Resultatet av den visade på att de vattenförekomster som återfinns i dalgången fungerar som bo- och lekområde för åkergroda, vanlig groda samt mindre vattensalamander. Alla groddjur är fridlysta i Sverige. Åkergrodan har dessutom ett extra starkt skydd och är upptagen i Art- och habitatskyddsförordningen vilket innebär att skyddsåtgärder bör tas fram för att säkerställa åkergrodans ekologiska kontinuitet inom planområdet. Se utförlig beskrivning under rubriken Groddjursinventering.

I norra delen av planområdet finns hållmarkstallskog vid gränsen mot Källbrinksskogen. Förekomst av talticka indikerar normalt att träden är minst hundra år gamla. I nordvästra delen av planområdet, sydväst om tallhällmarken, finns en jätteek där sotlav och gulvit blekspik växer. Denna står i ett stråk med unga lövträd, framför allt ek. I plankartan läggs denna plats ut som allmän plats och eken får en skyddsbestämmelse som anger att eken inte får fällas. I södra delen finns ett område med blandskog, där områden med hållmarker ingår.

I sydöstra delen av planområdet finns en hållmarkstallskog som ett bälte mellan planerad byggnation och bebyggelsen direkt söder om planområdet. Området bör enligt landskapsanalysen vara en del av närområdets grönstruktur och byggnation förläggas utanför dess sträckning.

Detaljplanens genomförande innebär att skogen och skogskänslan försvinner inom en stor del av området och att området istället omskas till ett bostadsområde. Landskapet förändras och bland annat blir det mycket ljusare och flera arter kommer inte kunna fortleva i området. Detta gäller främst arter knutna till skog och våtmarker. Andra indirekta konsekvenser av en exploatering är en försvagad buffertzona i och med minskningen av naturmark mot Källbrinksskogen och ett avbrott i grönstrukturen med barriäreffekt.

I förslaget till detaljplan har utgångspunkten varit att befintliga träd och mark bevaras där det är möjligt. En inventering av bevarandevärda träd har gjorts i augusti 2016 där ett flertal träd, främst ek och tall, har bedömts bevarandevärda. Delar av planområdet som gränsar mot Källbrinksskogen bevaras som naturmark. Stråk i nordsydlig riktning bevaras som natur och fungerar som förbindelsestråk till omkringliggande grönstruktur. I nordöst planeras parkmark som kan samordnas med befintligt alkärr för omhändertagande av dagvatten. Delar av alkärret kommer att påverkas av den föreslagna bebyggelsen och ska avgränsas för att klargöra den exakta placeringen och hur stor del som påverkas. Alkärret förläggs inom parkmark och föreslås bevaras och tillgängliggöras. Flera karaktärsfulla klippor har identifierats och bör i den mån det går bevaras för att bidra till områdets skogliga karaktär och topografi.

Naturvärden- vatten

I dalgången finns stråk med sumpskog. Träden består av al, asp, björk, gran och sälg och har utvecklade socklar. Då området tidigare varit öppnare och vissa delar har använts som betesmark, finns flera avskärande diken. För kommunens vattendrag och våtmarker är målet att dessa i första hand ska bevaras (Riktlinjer Översiktsplan 2030).

Våtmarkerna i dalgången kommer till stor del att påverkas på grund av vägens dragning och till viss del av bostadsbebyggelsen. Bebyggelse och arbeten i vattenområden är vattenverksamhet och kräver tillstånd/anmälan, beroende på omfattningen. Detta regleras i kap. 11 Miljöbalken (SFS 1998:808).

Målsättningen för detaljplanen är att bibehålla de naturliga vattenstråken och att omhänderta dagvatten i öppna tröga system i dalgången inom planområdet, se avsnitt Dagvatten.

Fem inventerade våtmarksområden finns inom planområdet, tre av dessa kommer att beröras av planerad exploatering. Inmätning av våtmarker ska göras för att säkerställa dess exakta läge i förhållande till bebyggelse.

Groddjursinventering

En groddjursinventering har genomförts (Ekologigruppen, 2017-09-05) under maj och juni 2017. Vid denna inventering gjordes fynd av åkergroda, vanlig groda och mindre vattensalamander. Passande livs- och övervintringsmiljöer hittades också. Alla noterade grodarter i området, är skyddade enligt artskyddsförordningen. Åkergrodan har dessutom ett särskilt starkt skydd, då den finns upptagen i artskyddsförordningen § 4 och därigenom är inte bara djuren skyddade utan också de miljöer de nyttjar. Detaljplanen medför att miljöer som nyttjas av åkergroda kommer att tas i anspråk. Målsättningen är att de våtmarker som kommer att påverkas och försvinna kommer att ersättas av nya våtmarker/dammar.

Skyddsåtgärder

Parallellt med planarbetet pågår utredning rörande skyddsåtgärder för att tillgodose den ekologiska kontinuiteten för åkergroda inom planområdet enligt artskyddsförordningen 4 § 4 punkten. Utformningen av dessa skyddsåtgärder uppskattas kunna sammanfalla väl med planerade ytor för dagvattendammar och park.

Rekreation och friluftsliv

Planområdet används idag som rekreationsområde för närboende och ryttare. En före detta ridled genomkorsar området, i sydväst/nordvästlig riktning. Området används förutom vid ridning troligen mest för skogspromenader, hundrastning och svampplockning. Ur rekreationssynpunkt bedöms planområdet ha stor betydelse för närboende i allmänhet och för ryttare i synnerhet. Bedömningsgrunder är områdets skogskänsla och närhet till omgivande bebyggelse samt den tidigare ridleden. Friluftslivet är viktigt och kommer delvis att begränsas med planförslagets genomförande.

I landskaps- och naturvärdesanalysen (Ekologigruppen) föreslås bland annat ett offentligt stråk som avgränsar Källbrinksskogen och den planerade bebyggelsen i

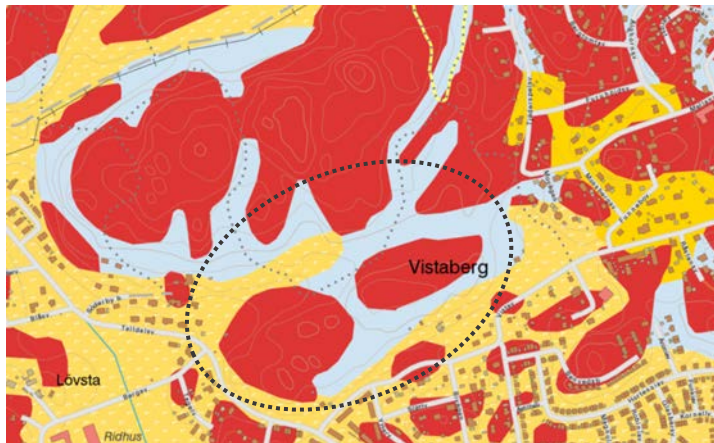
öst-västlig riktning. Enligt Ekologigruppen bör det även skapas tydliga entréer till naturen.

Vidare föreslås att bevarade grönområden inom planområdet kopplas ihop genom gröna sammanhängande stråk. Dessa regleras som naturmark på allmän plats, med beteckningen NATUR i plankartan. Befintliga rinnstråk som identifierats med framtagna skyfallsmodell (Ramböll, 2016-01-27) ska bevaras genom att skapa naturstråk i nord-sydlig riktning genom planområdet. Naturstråken ansluter till ett flertal fördröjningsytor för dagvatten längs huvudgatan. Fördröjningsytorna föreslås utformas som multifunktionella ytor och kan då samtidigt fungera som mötesplatser och platser för rekreation och naturpedagogik för de boende. De föreslås även fungera som entréer till närliggande skog för att tydligt markera målpunkter i grönstrukturen.

Exploaterings effekter i naturområdet kommer försöka minimeras genom att skapa tydliga stråk, naturtrappor, släpp och passager i den naturmark som bevaras. Detta för att uppmuntra till fortsatt användning av området för rekreation. Det planeras även för en park vid alkärret i nordöstra delen av området. Planläggningen ska inte begränsa möjligheten för boende i andra delar av kommunen att använda området.

Geologiska förhållanden

Enligt SGU:s jordartskarta består jordarterna i området av sandig morän på berg, undantaget dalgången i planområdets sydvästra del där lera överlagrar morän. Jordlagrens mäktighet är troligen begränsad och bedöms enligt SGU:s jorddjupskarta som mest vara 3 m.



Översiktlig jordartskarta för planområdet, rött avser berg, blått morän och gult, postglacial finlera.

Möjligheterna för infiltration är generellt bättre inom områden med morän som har högre effektiv porositet än områden med lera. Infiltrationskapaciteten påverkas dock även av grundvattennivåer där höga grundvattennivåer minskar infiltrationskapaciteten. Infiltrationskapaciteten i dalgången bedöms därför vara mycket begränsad. I de mer höglänta delarna, där sandig morän överlagrar berg, är möjligheten till infiltration och fördröjning av dagvatten sannolikt större.

Markradon

Bostadsbebyggelse samt byggnader för förskola/skola och andra allmänna byggnader där människor vistas mer än tillfälligt bör uppföras radonsäkert. Ansvaret för att bedöma den faktiska radonrisken på varje byggplats och vidta tillräckliga skyddsåtgärder åligger den som ska bygga.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet är kuperat och består av höjdparter med berg i dagen på ömse sidor om en dalgång. Avrinningsriktning inom detaljplaneområdet är i huvudsak från höjderna ner mot den centralt belägna dalgången. Inom planområdet finns ett flertal diken och våtmarksområden, majoriteten av dessa återfinns i dalgången, där också grundvattennivåerna står generellt högt.

Grundvattenmätningar från januari 2017 (Bjerking) har legat till grund för bedömning av områdets hydrogeologi och för dimensioneringen av fördröjningsytor. Grundvattennivåerna fluktuerar dock över tid och längre mätserier behövs för att få en bild av grundvattennivåernas variationer. En hydrogeologisk bedömning har dock gjorts att grundvattennivåer i områden med liknande geologi förväntas variera med cirka 1 meter på årsbasis.

Befintliga avrinningsvägar

Genom detaljplaneområdet går en vattendelare i nord-sydlig riktning som delar upp flödena i en västlig och en östlig riktning. I väster avrinner ytvatten idag via diken i dalgången mot ledningssystem i Talldalsvägen och i öster till ledningssystem i Bikungens väg i det nybyggda området Norr om Vistavägen. På den södra sluttningen avrinner ytvatten bort från planområdet, ner mot diken bakom fastigheter utmed Bidrottningens väg och mot ledningssystem i Vistavägen. I nordöstra delen av planområdet finns ytterligare ett område som med dagens marknivåer avrinner bort från planområdet, mot fastighet utmed Tjäderspelsvägen. Befintligt ledningssystem nedströms planområdet, är redan idag hårt belastat och har begränsad kapacitet att ta emot större dagvattenflöden än idag.

Närmaste recipient för dagvatten från hela avrinningsområdet är Lövstaån. Därifrån avleds dagvattnet vidare via diken och ledningar, som slutligen mynnar i Flemingsbergsvikens våtmark och vidare till sjön Orlången. Dagvattennätet nedströms Lövstaån är generellt hårt belastat och översvämningar inträffar redan idag. Se översiktlig karta på följande sida.



Översikt över planområdet och dagvattnets väg till recipient. Heldragen blå linje markerar öppen vattenfåra och streckad blå linje markerar de sträckor där vattendraget är kulverterat.

Miljökvalitetsnormer för vatten

EU:s vattendirektiv syftar bland annat till ett långsiktigt skydd av alla typer av vatten. Vattendirektivet är i Sverige främst implementerat i Vattenförvaltningsförordningen och i Miljöbalkens 5 kap. Vattenmyndighetens beslut om miljökvalitetsnormerna (MKN) innebär att statusen inte får försämrats i någon vattenförekomst.

Planområdet ingår i Tyresåns sjösystem och avrinner mot Orlången. Orlången är en vattenförekomst med tillhörande miljökvalitets-normer. Enligt MKN för Orlången är den ekologiska statusen otillfredsställande, främst beroende på övergödning vilket leder till problem med syrebrist, igenväxning och algbloomningar. Den ekologiska statusen ska vara god senast 2027. I Tyresåns åtgärdsprogram år 2016-2021 är Orlången en av de sjöar som är prioriterade för att minska övergödning, se vidare under rubrik Dagvatten.

Orlångens kemiska status uppnår ej god status. De ämnen som inte uppnår god kemisk status är kvicksilver och polybromerade difenyletrar (bromerade flamskyddsmedel). Enligt arbetsmaterial 2017-09-06 föreslås miljökvalitetsnormen god kemisk ytvattenstatus med undantag i form av mindre stränga krav för bromerad difenyleter, kvicksilver och kvicksilverföreningar. Halterna av dessa ämnen bedöms överskrida gränsvärdet i fisk i samtliga vattenförekomster och problemet bedöms vara av sådan karaktär att det i

dagsläget saknas tekniska förutsättningar att åtgärda det. De nuvarande halterna får dock inte öka.

Vattenverksamhet

I planområdet finns ett flertal våtmarker. De våtmarker som är belägna i dalgången kommer att påverkas av vägutbyggnaden och ny bostadsbebyggelse. Verksamheter och åtgärder som syftar till att förändra vattnets djup eller läge, avvattna mark, leda bort grundvatten, öka grundvattenmängden genom tillförsel av vatten eller uppföra anläggningar i ett vattenområde definieras som vattenverksamhet. Detta finns reglerat i 11 kap. Miljöbalken. Definitionen av vattenområde avser endast ytvattenområden och omfattar många olika typer av ytvatten, exempelvis havet, sjöar, vattendrag, diken och kärr. För vattenverksamhet krävs generellt tillstånd från mark- och miljödomstolen. För vissa mindre omfattande vattenverksamheter räcker det att anmäla dem till Länsstyrelsen. Kartläggning av vilka våtmarksområden som påverkas kommer genomföras parallellt med planarbetet.

Markavvattning

Det finns flera markavvattningsföretag nedströms planområdet. I Lövstaåns dalgång, längs med Glömstadalens dike och Vistavägen. Markavvattningsföretaget sydöst om programområdet har avregistrerats hos Mark- och miljödomstolen. Flödena till ett markavvattningsföretag är ofta reglerat och om de ändras måste en omfördelning av kostnadslängden ske i Mark- och miljödomstolen. I det fortsatta planarbetet ska frågan beaktas.

Risk för skred/höga vattenstånd

Enligt Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys, IVL april 2012 utreds påverkan av globala klimatförändringar och översiktligt vilka områden i kommunen med risk för ras och skred, erosion och översvämning. Planområdet är inte utpekad som särskilt riskområde i denna utredning. Jordarterna som redovisas i SGU:s jordartskarta för Vista skogshöjd är inte skredkänsliga. Lera som finns i de västra delarna är en sättningsbenägen jordart, och därför särskilt känslig om grundvattennivåerna sänks i området. Om en grundvattensänkning krävs för byggnation av Vista skogshöjd bör en utförlig geoteknisk utredning göras som redovisar hur sättningsrisken i lera ska hanteras.

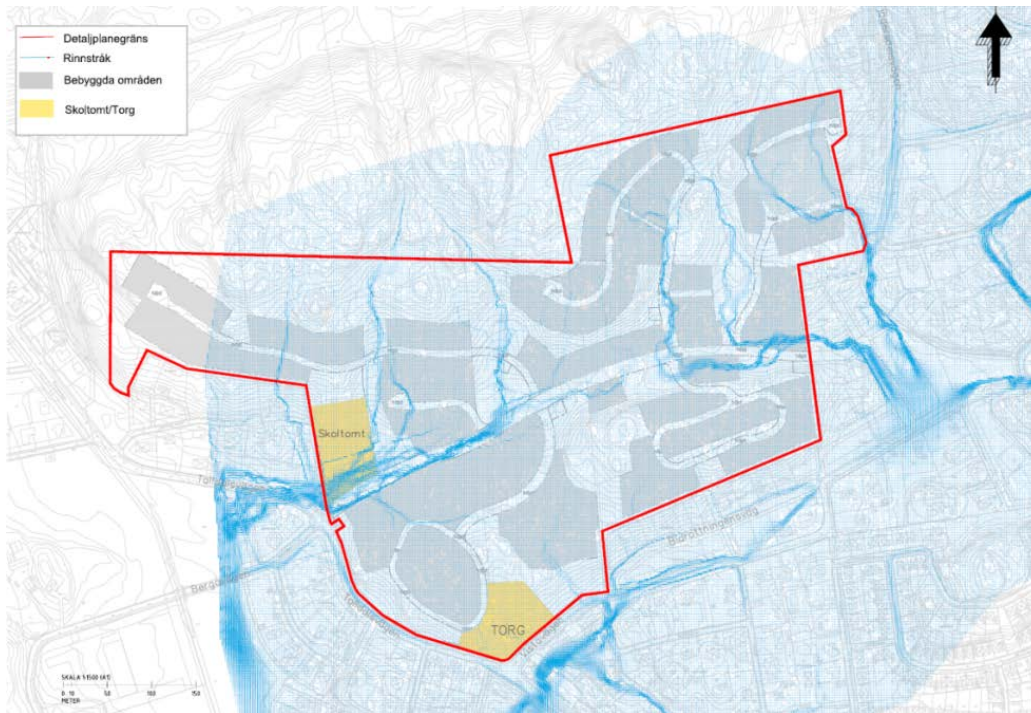
Översvämningsrisker

Länsstyrelsen har tagit fram en lågpunktskartering, som visar platser med sänkor där vatten kan ansamlas efter ett kraftigt regn. Nedströms planområdet finns lågpunkter där vatten ansamlas.

Möjligheterna för infiltration är generellt bättre inom områden med morän som har högre effektiv porositet än områden med lera. Infiltrationskapaciteten påverkas dock även av grundvattennivåer där höga grundvattennivåer minskar infiltrationskapaciteten. Infiltrationskapaciteten i dalgången bedöms därför vara mycket begränsad. I de mer höglänta delarna, där sandig morän överlagrar berg, är möjligheten till infiltration och fördröjning av dagvatten sannolikt större.

En skyfallskartering har gjorts i samband med dagvattenutredningen (Ramböll, 2016). Den har legat till grund för utformningen av detaljplanen, där befintliga

avrinningsstråk sparas som naturmark. I det öst-västliga stråket, dalgången, där vatten idag samlas vid höga flöden är ytor också avsatta för fördröjning av dagvatten. I detta stråk kommer huvudgatan förläggas. Gatorna kan också fungera som sekundära avrinningsvägar vid extrema nederbördssituationer. I det fortsatta planarbetet ska noggrannare analys av höjdsättning ske, så att bebyggelse inte skadas vid marköversvämning. Eventuellt kan behov finnas av att i detaljplanen reglera nivå på färdigt golv i förhållande till nivån i fastighetsgräns/gatan genom planbestämmelse.



Översvämningskartering med föreslagna bebyggelseområden.

Bebyggelse

Landskapsbild/Stadsbild

Vista skogshöjd föreslås bebyggas i anslutning till Vistabergs allé som en sista etapp i utvecklingen av Vistaberg. Området kommer att bestå av en blandad bebyggelse med flerbostadshus, radhus, parhus, kedjehus och friliggande villor. Planläggningen innebär att oexploaterad skogsmark tas i anspråk för ny bebyggelse och förändrar därmed landskapsbilden. Inom planområdet finns i nuläget endast ett enbostadshus invid Vistavägen som kommer att rivas för att ge plats för ett flerbostadshuskvarter och en torgbildning. Fastigheten som bostadshuset är uppfört på är i enskild ägo och fastighetsägaren deltar i planarbetet. Närheten till naturen och skogsmarken ställer krav på gestaltningen av den nya bebyggelsen med god anpassning till befintlig terräng och naturmark. Inom området är höjdskillnaderna mycket påtagliga och tillkommande bebyggelse kommer att ligga högre än befintlig bebyggelse söder om planområdet. Placering och utformning av de nya bostadshusen ska ta hänsyn till detta.

Bebyggelsen närmast Vistavägen kommer även att bidra till ett levande gaturum med aktiva bottenvåningar kring ett torg som blir en central mötesplats för boende i hela Vistaberg.

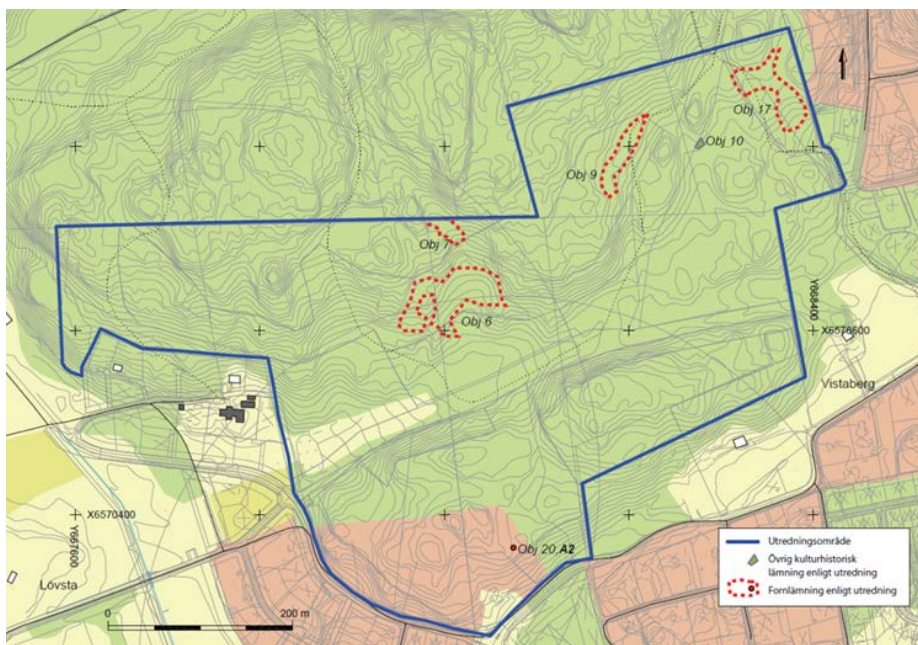
Kulturhistoriska miljöer

Planområdet är inte utpekad som kulturhistoriskt värdefull miljö i kommunens kulturmiljöinventering (2013).

Fornlämningar

Länsstyrelsen beslutade 2015-03-13 om en arkeologisk utredning etapp 1 inför planarbetet inom Vista Skogshöjd. Uppdraget utfördes av Statens historiska museer, Arkeologiska uppdragsverksamheten (fältinventering och kart- och arkivstudier) under april 2015. Resultatet visade att det inom områdena, förutom tidigare kända fornlämningar fanns 18 boplatser, det vill säga platser där det bedöms kunna finnas boplatslämningar som inte är synliga ovan mark samt en husgrund från historisk tid. Den kulturhistoriska lämningen dokumenterades i samband med den arkeologiska utredningen och kräver inga ytterligare arkeologiska åtgärder.

Länsstyrelsen beslutade vidare 2015-06-23 att en arkeologisk utredning etapp 2 (utredningsgrävning) skulle genomföras inför fortsatt planarbete. Utredningen genomfördes av Statens historiska museer, Arkeologisk Uppdragsverksamhet, under augusti-september 2015. Vid utredningen grävdes 18 objekt fram i form av boplatslägen, det vill säga platser utan synliga lämningar ovan mark men där terrängläget indikerar att det kan finnas boplatslämningar.



Aktuella fornlämningar inom området.

Resultatet från den arkeologiska utredningen etapp 2 visade att det inom planområdet förekom lämningar som är skyddade enligt kulturmiljölagen (KML) och utgörs av fyra stenåldersboplatser (objekt 6,7,9 och 17) och en härd (eldplats) (objekt 20, A2). För att fastställa fornlämningsgräns och ta hänsyn till de

lagskyddade lämningarna har en förundersökning i avgränsande syfte genomförts. Länsstyrelsen beslutade 1 mars 2016 att Arkeologistik AB skulle utföra förundersökningen för objekt 6,7,9 och 17.

Resultatet från den avgränsande förundersökningen visar att boplatserna för objekt 6, 7, 9 och 17 kunde justeras något gällande deras utbredning. I anslutningen till boplatsens objekt påträffades även vid schaktning spår av en bebyggelse lämning som troligtvis kan dateras till 1600-1700-tal utifrån fynd av keramik. Lämningen utgör precis som stenåldersboplatserna en fornlämning.

Länsstyrelsen bedömer att fornlämningarna inom planområdet bör bevaras och att marken kring dem avsätts till naturmark. Förutom de markerade fornlämningsgränserna som syns på kartan så tillkommer ett fornlämningsområde på ca 10 meter som ska skydda respektive fornlämning.

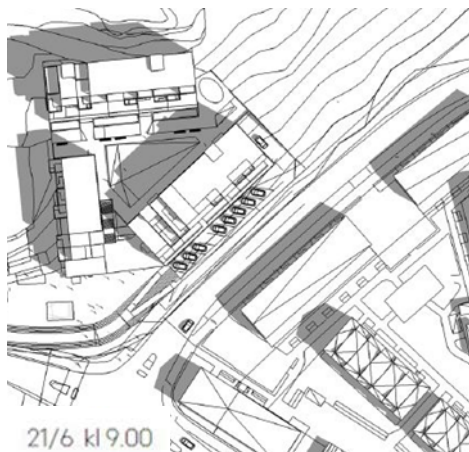
Länsstyrelsen bedömer att boplatslämningarna inte är av sådan karaktär att de utgör ett hinder för en eventuell exploatering av området, men att ett tillstånd för borttagande kommer att villkoras med fortsatt arkeologiska åtgärder i form av arkeologisk undersökning. Plankartan har försetts med upplysningen att fornlämningar inom kvartersmark ska slutundersökas innan åtgärder får vidtas. Tillstånd lämnas av Länsstyrelsen. Det innebär bland annat att utbyggnaden kan ske först efter att berörda fornlämningar i deras helhet slutundersöks efter tillstånd av Länsstyrelsen.

Ljuförhållanden 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. För flerbostadshus kvarteret utmed Vistavägen har en enkel solstudie genomförts, se nedan.



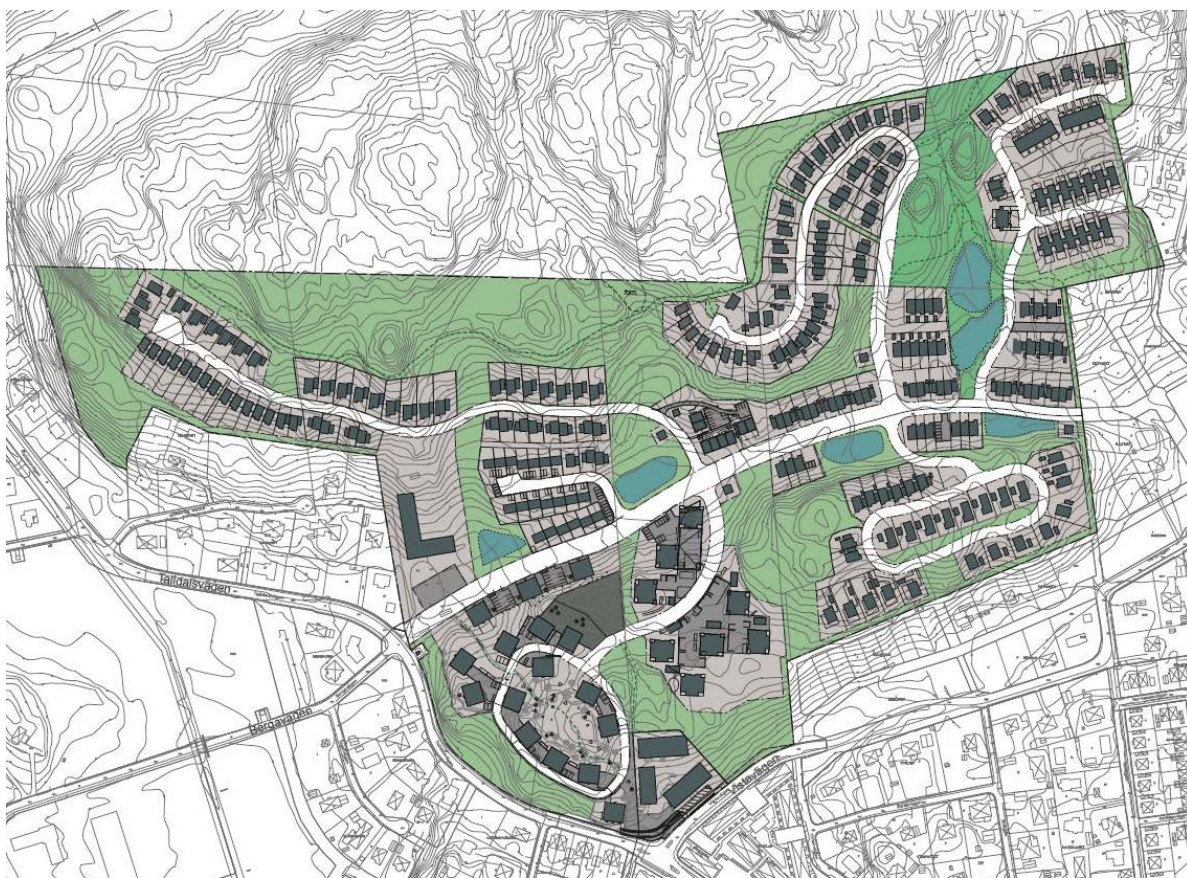
Solstudie mars månad vid olika klockslag för planerad bebyggelse vid korsningen Talldalsvägen och Vistavägen. Illustration: Tengbom.



Solstudie juni månad vid olika klockslag för planerad bebyggelse vid korsningen Talldalsvägen och Vistavägen. Illustration: Tengbom.

Bostäder, arbetsplatser och övrig bebyggelse

Området i närheten och runt om planområdet har sedan tidigt 2000-tal genomgått en större omvandling. Med det korta avståndet till centrala Huddinge och genom kollektivtrafiknära läge har det före detta äldre fritidshusområdet Vistaberg omvandlats till ett bostadsområde. Vistaberg är byggt tätt och består främst av radhus, kedjehus, parhus och med få flerbostadshus. Ambitionen med området var att skapa en trädgårdsstad och i planprogrammet för Vistaberg (2004) beskrevs detta med att husen skulle placeras nära gatan och med entréer mot gatan för att skapa ett gatuliv. Området Vista skogshöjd är nu den sista och nordligaste delen i utbyggnaden där ambitionen är att skapa en övergång mellan det tätbebyggda Vistaberg och Källbrinksskogen i norr. Planförslaget för Vista skogshöjd möjliggör cirka 620 bostäder i form av både flerbostadshus och småhus med blandade upplåtelseformer.



Illustrationsplan med föreslagen bebyggelse.

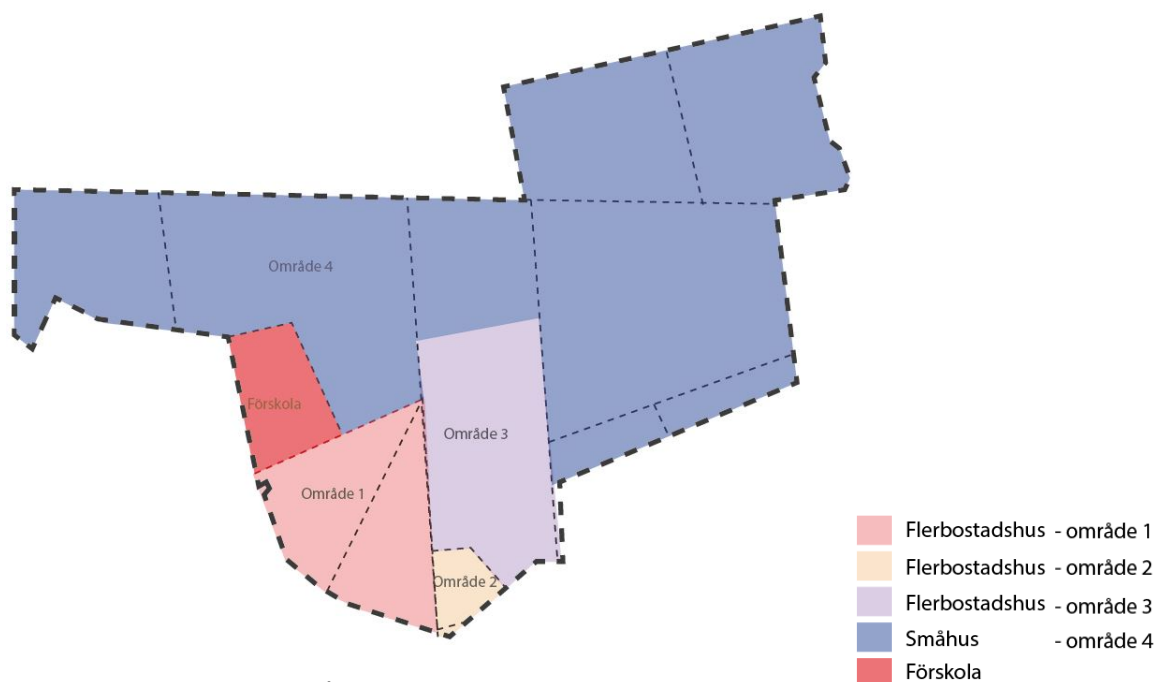


Illustration med olika delområden.

Flerbostadshus

Flerbostadshusen koncentreras till sydvästra delen av planområdet, främst söder om den nya huvudgatan och ett mindre område norr om huvudgatan.

Flerbostadshusen föreslås uppföras i tre till sex våningar och delvis i suterräng.

Område 1

Bostäderna på kullen närmast Talldalsvägen (område 1, se illustration på sida 25) föreslås uppföras i fyra-fem våningar, med en indragen övre våning, och flera av husen med anpassning till terrängen genom suterrängvåningar. Husen byggs i trä och fasadmateriäl är fibercementskivor, plåt och puts. Bostäderna i detta område kommer att upplåtas med hyresrätt vilket är ett positivt inslag i området då befintliga bostadstyper i Vistaberg är homogena med mestadels bostads- eller äganderätt. Husen placeras så att naturmarken ner mot Talldalsvägen bevaras. Gatan inom detta område föreslås som ett gångfartsområde där bilar kör på fotgängares villkor. Vid infarten till området koncentreras parkeringen i ett delvis underbyggt parkeringsgarage. Det innebär att bilen får en mindre framträdande roll i området.

Husen placeras runt ett centralt gårdsrum med bevarad naturmark, gemensamma uteplatser och lektytor som fungerar som en mötesplats bland de boende. Den bevarade naturmarken blir en koppling till planområdets grönstruktur och gör att boende och besökare kan röra sig genom området. I korsningen Talldalsvägen och Vistavägen föreslås bostadshuset inrymma service i bottenvåningen. Huset vänder sig mot ett torg som möter upp korsningen vilket skapar en ny mötesplats för befintliga såväl som nya invånare i Vistaberg. Från torget föreslås ett allmänt gångstråk via en trappa leda upp till gångfartsområdet och ansluta till ett naturstråk vidare genom området.



*Situationsplan över föreslagna punkthus vid den västra entrén till området, vid Talldalsvägen i område 1 (Vistaberg 3:64, 3:377)
Illustration: Topia och Erik Giudice Architects.*



Vy över föreslagna punkthus på höjden vid Talldalsvägen i område 1. Illustration: Topia och Erik Giudice Architects



Tvärsektion genom föreslagna punkthus på höjden. Illustration: Topia och Erik Giudice Architects.

Område 2

Vid Vistavägen föreslås även ett flerbostadshus som ett halvöppet kvarter med service i bottenvåningen för att skapa en mer stadsmässig karaktär i mötet med det nya torget (område 2, se illustration på sida 25). Byggnaderna föreslås uppföras i tre till fem våningar men med en terrassering mot torget och flera indrag av våningarna vilket gör att byggnadsvolymen bryts upp. Torget ska ges ett mer småskaligt intryck och den terrasserade byggnaden, som vetter mot Vistavägen, med den lägsta delen mot torget bidrar till det. Ett indrag på byggnadens långsida närmast Vistavägen föreslås för att möta bebyggelsen i två våningar på andra sidan Vistavägen, vilket säkerställs genom en planbestämmelse (se sektion som visar detta på sida 28). Byggnaderna ska uppföras i puts och med vegetationsklädda tak. Fasaderna föreslås delvis ha träinslag för att få en mer varierad utformning. En gemensam gård planeras för boende inom kvarteret som avskiljs från den offentliga torgplatsen genom en trappa. Balkonger tillåts längs fasaden som vetter mot det allmänna gångstråket som leder vidare upp genom planområdet då det bidrar till att skapa ett aktivt och tryggt stråk. Parkering för besökare föreslås anläggas längs med fasaden och avskiljs med träd från Vistavägen.



Perspektivbild över föreslagen bebyggelse till höger i bild, sett från Vistavägen. Illustration: Tengbom.



Vy över torgplatsen och föreslagen bebyggelse i korsningen Talldalsvägen och Vistavägen i område 2 (Vistaberg 3:348), sett från Vistabergs allé. Illustration: Tengbom.



Sektion över föreslagen bebyggelse som med orange färg illustrerar höjder i förhållande till befintlig bebyggelse på andra sidan Vistavägen. Illustration: Tengbom.

Område 3

Flerbostadshus föreslås även längre upp i området, sett från Vistavägen (område 3, se illustration på sida 25). Dessa byggnader föreslås uppföras som punkthus i fyra till sex våningar. Parkering ordnas delvis under mark genom att två av bostadshusen får ett underbyggt garage i suterräng. Parkering kommer delvis även ordnas genom markparkering inne i kvarteret. Befintlig naturmark i backen ner mot Vistavägen bevaras och fungerar som en buffert mot husen på motsatt sida av vägen. Längs huvudgatan föreslås även ett flerbostadshus i mindre skala i form av ett loftgångshus i tre våningar. Angöring till dessa hus sker bakom huset och gör att uteplatser anläggs som vänder sig mot gatan.



Sektion över föreslagen bebyggelse i område 3 (Vistaberg 3:61). Illustration: Tina Wik arkitekter.



Perspektivbild över punkthusen i område 3, sett inifrån gårdsmiljön. Illustration: Tina Wik arkitekter.

Småhus

Småhusen ska uppföras med en variation av hustyper inom området i form av både radhus, kedjehus, parhus och friliggande villor (område 4, se illustration på sida 25). Det är främst i kvarteren närmast skogen i norr som det föreslås friliggande villor för att skapa en övergång till naturmarken. Friliggande villor föreslås även i sydöstra delen av planområdet som närmast gränsar till bebyggelsen mot Bidrottningens väg. I övriga kvarter med småhusbebyggelse föreslås en blandning av radhus, parhus och kedjehus. För bebyggelsen inom respektive bostadskvarter föreslås en något tätare struktur för att istället bevara större sammanhängande områden naturmark mellan kvarteren. Naturstråken som bevaras blir en tillgång både för närboende och för de som rör sig genom området

vidare ut i Källbrinksskogen. För att allmänheten ska uppleva naturmarken och stråken som tillgängliga är det därför viktigt att kvartersmark och parkmark avgränsas. Det ska vara tydligt för de som rör sig i området vad som är privat respektive offentligt. För småhusen kan det betyda avgränsning genom till exempel buskar, häckar eller staket i fastighetsgräns mot naturmark på allmän plats.

Småhusen föreslås uppföras i två till tre våningar med i huvudsak träpanel och i dova jordkulörer för att knyta an till den närliggande skogen. I den mest branta terrängen ska byggnaderna terränganpassas genom att uppföra dem i suterräng, på pelare och/eller genom trappning vilket regleras med bestämmelsen f_5 i plankartan. För att möta upp de kraftiga sluttningarna i dessa områden ska även terrasser och altaner uppföras på pelare. Altaner och terrasser som placeras i annan brant terräng inom planområdet föreslås också uppföras på pelare för att minska ingreppen i terrängen. Komplementbyggnader och carports ska uppföras med vegetationsklädda tak för att förstärka upplevelsen av grönska när man blickar ut över området från högre höjdparter, vilket regleras genom en planbestämmelse. I de kraftigaste sluttningarna i småhuskvarteren ska delar av naturmark bevaras och markens höjd får inte ändras vilket regleras med bestämmelsen n_2 i plankartan.

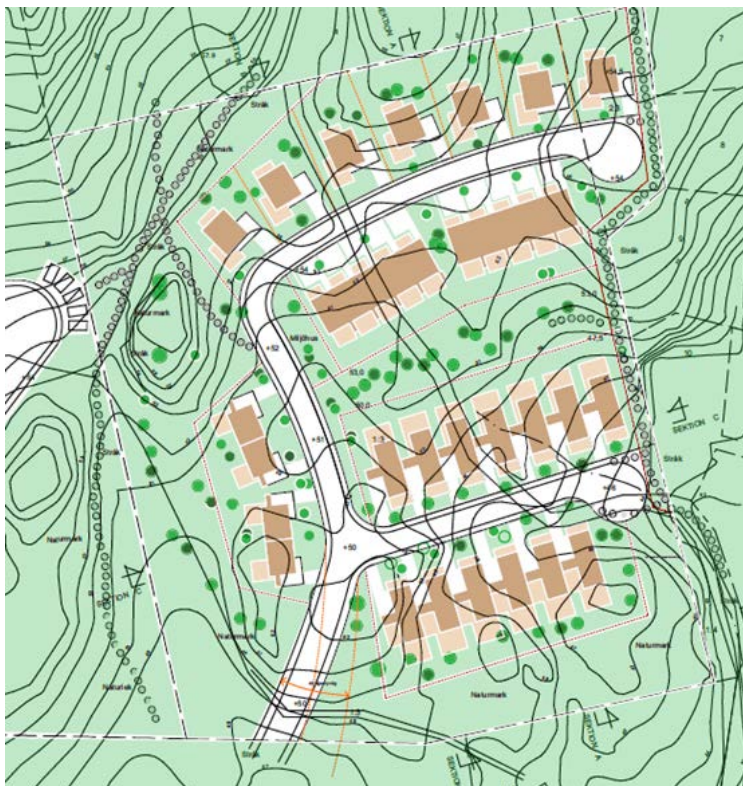
Fem olika fastighetsägare planerar för småhus inom planområdet, som redovisas på följande sidor.



Situationsplan över sydöstra delen av planområdet (Vistaberg 1:5). I direkt anslutning österut ligger det nya bostadsområdet Norr om Vistavägen. Illustration: Wennark.



Referensbild. Exempel på utformning av småhus.



Situationsplan i nordöstra delen av planområdet, norr om föreslagna park (Vistaberg 1:3). Norr om bebyggelsen går befintligt elljusspår i Källbrinksskogen. Illustration: Lomar Arkitekter.



Ovan: Föreslagna kedjehus samt radhus i nordöstra delen av planområdet, norr om föreslagen park (Vistaberg 1:3). Lomar Arkitekter.



Situationsplan över föreslagen bebyggelse norr om huvudgatan, öster och strax norr om förskolan.(Vistaberg 3:62). Illustration: Bergkrantz Arkitektur.



Föreslagna parhus till vänster och villor till höger i bild längs med en av lokalgatorna inom planområdet (Vistaberg 1:2, 3:62). Illustration: Bergkrantz Arkitektur.



Föreslagna radhus vid västra entrén till planområdet, norr om huvudgatan och öster om förskoletomten (Vistaberg 3:62).. Föreslagen huvudgata genom området till höger i bild. Illustration: Bergkrantz Arkitektur.

Föreslagen placering av småhusbebyggelse

Huvudbyggnad som inte sammanbyggs i fastighetsgräns ska placeras minst 2 meter från fastighetsgräns och minst 4 meter från gata. Komplementbyggnad som inte sammanbyggs i fastighetsgräns ska placeras minst 1 meter från fastighetsgräns och minst 4 meter från gata. Carport/garage ska placeras så att fri biluppställningsplats om minst 6 meter mellan gata och carport/garage kan anordnas.

Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 10,5 meter. Högsta nockhöjd för komplementbyggnad är 4,0 meter. Komplementbyggnader (exempelvis förråd) ska förses med vegetationsklädda tak.

Föreslagna fastighetsstorlekar och utnyttjandegrad

För radhus föreslås minsta fastighetsstorlek vara 200 kvm. Huvudbyggnad får vara högst 70 kvm byggnadsarea (BYA). Alternativt kan kvarteret bilda en fastighet där högsta byggnadsarea får vara 35 % av fastighetsarean.

För kedjehus och parhus föreslås minsta fastighetsstorlek vara 300 kvm. Huvudbyggnad får vara högst 90 kvm byggnadsarea (BYA).

För friliggande villor föreslås minsta fastighetsstorlek vara 400 kvm. Huvudbyggnad får vara högst 110 kvm byggnadsarea (BYA). I huvudbyggnaden får endast en bostad inredas.

Inom fastigheter som enligt planbestämmelserna föreslås vara minst 200 kvm alternativt där en fastighet bildas får komplementbyggnad vara högst 15 kvm per radhus.

Inom fastigheter som enligt planbestämmelserna föreslås vara minst 300 kvm respektive 400 kvm får komplementbyggnad vara högst 30 kvm.

För friliggande villor i sydöstra delen av planområdet som gränsar mot bebyggelsen längs Bidrottningens väg föreslås minsta fastighetsstorlek vara 600 kvm och högsta byggnadsarea för huvudbyggnad är 150 kvm. För komplementbyggnad är högsta byggnadsarea 50 kvm. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad är 9 meter. I huvudbyggnaden får endast en bostad inredas.

Torg

I mötet med Talldalsvägen och Vistavägen planeras ett torg som bidrar till att skapa en småskalig centrumpunkt för boende i hela Vistaberg. Byggnaderna som ramar in torget får lokaler i bottenvåningarna med plats för till exempel butik, café, restaurang och uteservering. Torget blir en naturlig mötesplats för både befintliga invånare i Vistaberg och för inflyttade i Vista skogshöjd. Torget blir även en viktig entré för fotgängare som rör sig vidare in i området. Från torget leder en trappa/passage vidare in i området som tar upp områdets terräng med vilplan uppför berget.

Tillgänglighet till bostadshus

I planområdets mer kuperade områden kommer det att ställas höga krav på utformningen av gator och bostäder så att de kan uppfylla tillgänglighetskraven såväl utomhus som inomhus. Terrängen är 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. Dock eftersträvas att fastigheterna för småhus ska ha angöring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt. Vid terränganpassning av bebyggelsen är det viktigt att samtliga boendefunktioner enligt tillgänglighetsregler inryms på bottenplanet.

Gestaltning

Ambitionen med detaljplanen är att skapa en egen karaktär på Vista skogshöjd som blir en övergång mellan det tätbebyggda Vistaberg och naturmarken i Källbrinksskogen. Ett gestaltungsprogram har tagits fram för att säkerställa hög arkitektonisk kvalitet för såväl kvartersmark som allmän plats. Bebyggelsen

planeras i närhet till natur som kräver särskild omsorg om gestaltning i såväl helhet som i detaljer.

Småhusen får uppföras i två-tre våningar och i de brantaste delarna av området, där terrängen kräver, uppförs de i suterrängvåning, genom trappning och/eller på pelare. Småhusbebyggelse koncentreras i områden norr om huvudgatan samt i sydöstra delen som ansluter till det pågående utbyggnadsområdet Norr om Vistavägen. I södra delen möjliggörs för flerbostadshus i tre-sex våningar.

Byggnader ska terränganpassas så långt det är möjligt och placering och byggnader ska anpassas med hänsyn till befintlig terräng. Med terränganpassning menas suterräng- eller etagevåning, trappning eller byggnader och/eller altaner på pelare. Sprängning, schaktning och utfyllnader ska undvikas så långt som möjligt. Där bostäder uppförs i mycket kuperad terräng finns en bestämmelse om att naturmarken ska bevaras (n₂) och som reglerar att markens höjd inte får ändras, med syfte att bevara befintlig naturmark och berg i dagen även inom kvartersmark.

I de allra mest kuperade kvarteren finns även en planbestämmelse som reglerar att byggnader ska anpassas till befintlig terräng och uppföras i suterräng, på pelare eller genom trappning.

Småhusen längs lokalgatorna ska ha ett enhetligt materialval och en sammanhållen färgskala. Fasader ska utföras i trä och fasadkulörerna ska vara i dova jordkulörer för att anpassa bebyggelsen till naturen. Kulörer och material för teknik- och komplementbyggnader samt carports ska anpassas till omgivande bebyggelse. Komplementbyggnader ska anläggas med vegetationsklätt tak. Byggnaderna kommer att bli synliga från högre liggande bebyggelse vilket med vegetationsklädda tak gör att den upplevda hårdgjorda ytan blir mindre.

Bygglovpliktens omfattning

Ändrad lovplikt gäller för trädfällning. Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 20 cm på en höjd av 1,5 meter ovan mark. Bestämmelsen gäller för utpekade träd i naturmark på allmän plats samt inom del av kvartersmark med bestämmelsen n₂ – bevarad naturmark. Markens höjd får inte ändras. Med bygglov ska särskild handling beskrivande de träd som avses tas bort lämnas in. Syftet med bestämmelsen är att bibehålla karaktären med stora högkvalitativa träd i så hög grad som möjligt.

Offentlig service

Utmed Talldalsvägen, finns förskolorna Glömsta och Talldalen och på en tvärgata utmed Vistavägen i östra delen av planområdet finns förskolan Utsikten. Inom Källbrinksområdet väster om planområdet finns förskolan Furuhöjden och en Montessoriförskola. Grundskolor finns inom Källbrink, Stenmoskolan och Källbrinksskolan, och i Glömsta ligger Glömstaskolan. Norr om planområdet utmed Gamla Stockholmsvägen ligger Skapaskolan och i Rosenhill ligger Vistaskolan, Lindskolan och Rosenhillsskolans tal- och språkklasser. Skapaskolan ska flytta från sina nuvarande lokaler till den nya skolan i Rosenhill hösten 2018. Cirka 1,5- 2 km söder om planområdet finns gymnasieskolorna IT-Gymnasiet,

Yrkesgymnasiet i Huddinge och i Huddinge centrum ligger Sjödalsgymnasiet. Närmaste vårdcentral och barnavårdscentral ligger i Huddinge centrum.

Förskola

Vid entrén till planområdet planeras en större förskola för cirka 140 barn. Läget för fastigheten inom området är gynnsamt med tanke på dess placering vid infarten till området längs med huvudgatan samt närheten till busshållplatsen på Talldalsvägen. Markförhållandena på platsen för förskolan begränsar däremot placeringen av byggnaden inom fastigheten eftersom att den södra delen är påverkad av dagvatten från delar av övriga området.

Fastighetsstorleken är drygt 7 000 kvm och sträcker sig från huvudgatan i söder upp till lokalgatan i norr. Den angränsar till ett naturstråk i öst och till befintlig villafastighet i väst. Högsta byggnadsarea för förskolan, inklusive komplement- och förrådsbyggnader är 2000 kvm och den får uppföras i tre våningar. Exklusive angöring och parkering för förskolan bedöms detta ge cirka 45 kvm friyta/barn vilket betyder att Boverkets rekommendationer om 40 kvm friyta/barn i förskola uppfylls.



Referensbild. Örtofta förskola, Eslöv.



Referensbild angöring till förskola inkl. dagvattenhantering. Portland, USA.

Angöring till förskolan sker från huvudgatan och lastning av varor till verksamheten föreslås separeras från hämtning/lämning av barnen. Det är viktigt att parkeringsplatser och plats för varuleveranser, sophämtning och liknande utformas med en tydlig infart för att skapa tydlighet och minskade konflikter mellan trafikanterna som korsar infarten från gång- och cykelvägen. Det är med fördel att rundkörning planeras inom fastigheten för att också minska risken för backande fordon.

Kommersiell service

Det finns en efterfrågan på kommersiell service i Vistaberg. Den närmsta finns idag cirka 2 km bort i Huddinge centrum där ett större utbud av livsmedelshandel, butiker och annan kommersiell service finns. I byggnaderna kring det nya torget planeras för butiker i bottenvåningarna. Detaljplanen anger inte vad för service som tillkommer utan endast att bottenvåningarna ska inrymma butikslokaler.

Lek och rekreation

Närmaste park med lekplats, Honungsparken, finns i det nyligen utbyggda bostadsområdet direkt öster om planområdet längs Bikungens väg. Drygt 400 meter söder om planområdet finns Vistabergs lekplats. Ytterligare drygt 500 meter öster om planområdet finns en liten lekplats på Mellanvägen. Närmaste stadsdelspark finns i Huddinge centrum cirka 2 km bort. Planområdet gränsar direkt till Källbrinksskogen och ett elljusspår. Källbrinks idrottsplats ligger inom 1 km från planområdet.

I nordöstra delen av planområdet föreslås en park samt en gestaltad entré till elljusspåret. Parken kommer att sträcka sig från huvudgatan och upp till Källbrinksskogen och innefattar olika aktivitetsytor och två höjder samt en alsumpskog som ska bevaras.

Naturmarken som bevaras längs huvudgatan föreslås användas som fördröjningsytor för dagvattenhantering men även fungera som multifunktionella ytor där entréer till naturmarken, mötesplatser och lekytor kan skapas. Bebyggelsen är delvis koncentrerad så att befintliga rinnstråk bevaras i naturmark vilket på ett naturligt sätt gör att natursläpp bevaras mellan bostadskvarteren och kan fungera som smitvägar. Bebyggelsen delas därmed upp och naturmarken i Källbrinksskogen tillgängliggörs för boende i området. Det är viktigt att dessa natursläpp upplevs som allmänna för att boende i hela området ska kunna använda dessa som smitvägar för att ta sig vidare ut i naturen. Det är därför viktigt att gränsen för den kvartersmarken är tydligt definierad. Planförslaget innehåller även ett allmänt gångstråk längs den föreslagna bebyggelsen i norr som bildar en tydlig gräns mellan bostadskvarteren och Källbrinksskogen.

Planen möjliggör därmed att gröna sammanhängande stråk kan bevaras och vidareutvecklas som uppmuntrar till fortsatt användning, lek, rekreation och upplevelsevärde av området.

Barnperspektivet

Inom området planeras för barns rörelse och lek. Barnen ska kunna röra sig trafiksäkert på gång- och cykelbanor och utmed områdets stråk och genvägar som finns i naturområdena. Flerbostadshusens halvöppna struktur gör att barn kan röra

sig mellan gårdarna. En större naturanpassad lekplats planeras inom den anlagda parken i nordvästra delen av planområdet. Dessutom planeras för lek vid entréplatserna till naturmarken för att uppmuntra till spontanlek och aktivitet. På bostadsgårdarna till flerbostadshusen kommer det finnas naturliga lekmiljöer i den sparade naturmarken. 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 ska vara tydliga så att det är lätt att ta sig till motionsspåret och idrottsplatsen för barn och ungdomar inom området samt i övriga Vistaberg.

Vista skogshöjd har kuperad terräng och det är därför svårt att hitta lämpliga lägen för enskilda platser för aktiviteter som exempelvis brännboll och midsommarfirande. Den nya parken har inte de förutsättningarna för att möta det behovet men kommer att fungera som en gemensam naturnära mötesplats för både barn och vuxna i området.

Inom detaljplanen har cirka 1,4 ha allmän plats avsatts för park och cirka 15 ha allmän plats för naturmark av planområdets totala yta om cirka 28 ha. På gångavstånd mellan 1-2 km finns det stora strövområden och motionsspår i Källbrinksskogen. Naturmarken inom planområdet kommer att omges av bebyggelse med mindre släpp som kan fungera som närrekreation för barnen i området.

Det planeras för en större förskola i området där friytan beräknas kunna vara cirka 45 kvm/barn vilket uppfyller Boverkets rekommendationer om 40 kvm friyta/barn.

Jämlikhet

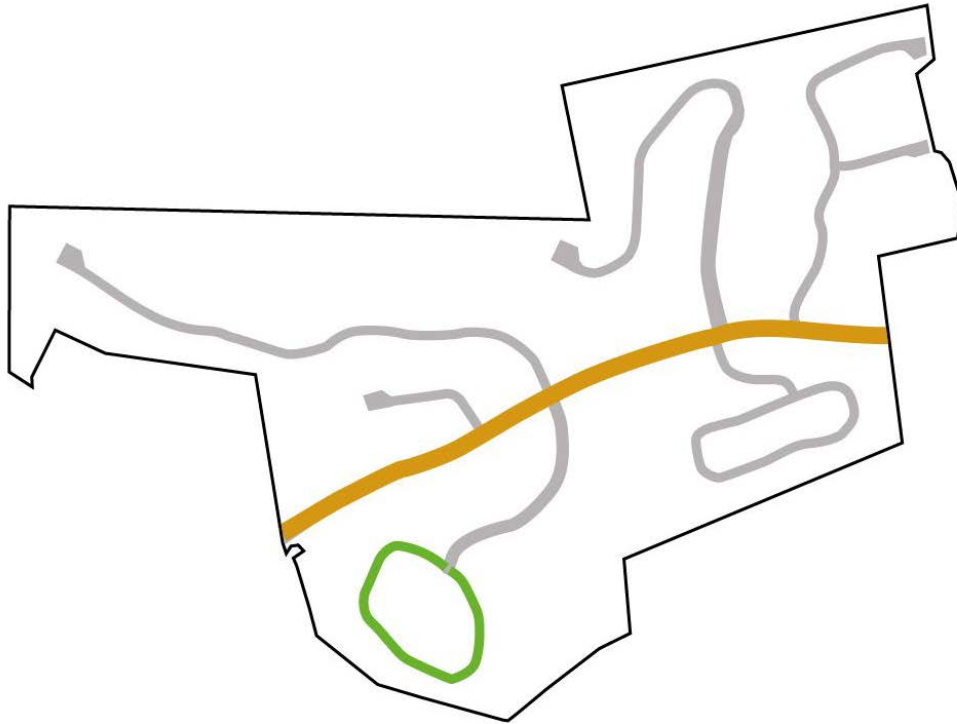
Jämlikhet i Huddinge betyder att alla ska få likvärdig service och ett jämlikt bemötande oavsett bostadsort, ålder, kön, sexuell läggning, könsöverskridande identitet eller uttryck, funktionsnedsättning, etnisk tillhörighet, religion eller annan trosuppfattning. I Vistaberg idag finns en variation i hustyper med radhus, parhus, kedjehus och friliggande villor. Däremot finns det färre flerbostadshus i området. Upplåtelseformen är likartad med mestadels ägande- och bostadsrätter. I Vista skogshöjd planeras för både småhus och flerbostadshus där drygt hälften av flerbostadshusen kommer att upplåtas med hyresrätt. En större blandning av bebyggelse typer, lägenhetsstorlekar och upplåtelseformer i området är positivt eftersom att människor och familjer har olika behov i olika tidsperioder i livet. De planerade bostäderna i området svarar mot detta.

Gator och trafik

Tillfarten till planområdet kommer ske i anslutning från Talldalsvägen/ Bergavägen i väster och i öster till Bikungens väg. Den östra entrén är underordnad och tanken är att de flesta boende i området ska välja den västra entrén. I korsningsläget Talldalsvägen anpassas planområdet för en framtida utbyggnad av en korsning. I söder ligger planområdet utmed Vistavägen som leder vidare till Hageby allé och Vistabergs allé. Cirka 900 meter söder om planområdet går väg 259 Glömstavägen som österut ansluter till väg 226

Huddingevägen samt västerut till E4/E20. Cykelvägar avses anslutas till det lokala cykelvägnätet utmed områdets huvudgata, lokalgator och gena förbindelser.

Området föreslås kopplas ihop med en huvudgata i väst-östlig riktning till befintligt gatunät. Från huvudgatan föreslås flera lokalgator ansluta. Den nya huvudgatan som går genom området utformas med en trädrad för dagvattenhantering och för ett estetiskt tilltalande gaturum samt med separat gång- och cykelväg.



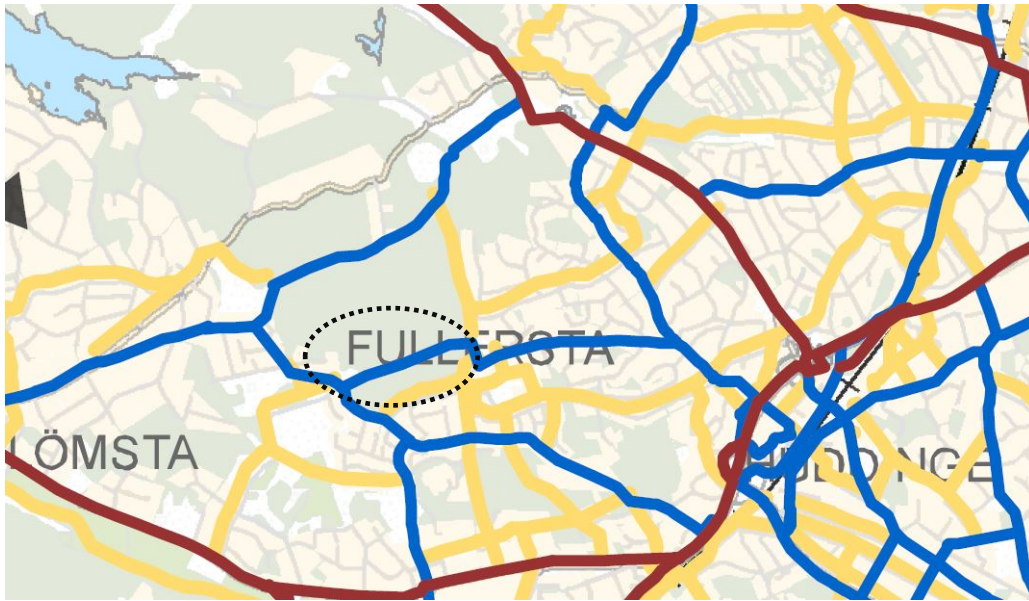
Föreslagen gathierarki inom planområdet. Orange: huvudgata, grå: lokalgator, grön: gångfartsgata.

Gång- och cykeltrafik

Gående och cyklister ska kunna röra sig fritt utmed planområdets nya gator och stråk. Utmed huvudgatan och lokalgata 1 utformas vägsektionen med separat gång- och cykelbana. För lokalgata 3 och gårdsgatorna får cykeln dela gaturummet med övriga fordon. Under avsnitt Gatuutformning nedan anges utformning av de olika gatorna.

Gående är separerade från övriga trafikslag på huvudgata och vissa lokalgator. Inom och mellan de nya bostadskvarteren skapas även mindre natursläpp och stigar som gör det enkelt att nå skogsområden. Fler naturstråk och gångvägar inom planområdet och dess omgivning ökar den upplevda och faktiska närheten till natur och målpunkter. Höjdskillnaderna gör det svårt att tillgänglighetsanpassa gång- och cykelstråk men ambitionen är att stråket från torget utmed Vistavägen och gångstigen i öst-västlig riktning som avgränsar bebyggelsen mot Källbrinksskogen blir offentligt stråk, tillgängligt för alla. Utmed Talldalsvägen

och Vistabergs allé finns separerade gång- och cykelvägar utmed gatorna. Längs delar av Vistavägen finns cykelväg som går vidare utmed Talldalsvägen. De omkringliggande cykelvägarna i Vistaberg och Glömsta är klassade som lokala cykelstråk. Vidare utmed Glömstavägen ansluter cykelvägen till det regionala cykelstråket.



Huddinge kommuns planerade cykelnät enligt kommunens cykelplan (2016). Gult är lokalt cykelstråk, rött är regionalt cykelstråk och blått är huvudcykelstråk. Planområdet är streckat.



Belyst naturstig mellan bostadskvarter. Referens Västra Balingsnäs i Huddinge.

Mellan bebyggelsekvarteren ska allmänheten ha tillträde till naturmarken. I området skapas ett nät av naturstigar. Bebyggelsen placeras delvis anpassat till stignätet.

Kollektivtrafik

Planområdet har närmaste busshållplatsläge utmed Talldalsvägen vilket blir oförändrat. Idag trafikeras Talldalsvägen och Vistabergs allé av buss 714 mellan Flottsbro och Huddinge centrum. Närmaste hållplatser finns utmed Vistabergs allé och längs med Talldalsvägen. Utrymme finns att göra en till busshållplats på Vistabergs allé i direkt närhet till det planerade torget. Bussarna går idag med cirka 30-minuterstrafik och sträckan till Huddinge centrum är inte särskilt gen. I planläggningen av området Rosenhill planeras en bussgata för buss 714 gå genom området för att förbinda Vistaberg med pendeltågen i Huddinge centrum. Detta förbättrar således även kopplingen mot Vista skogshöjd där bussen i sådant fall får en genare och snabbare rutt.

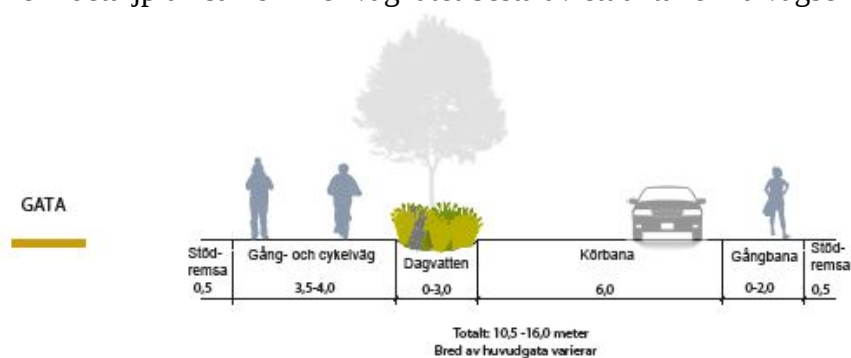
Stråket utmed Talldalsvägen är föreslaget som en del av stamnätet för busstrafik i Översiktsplan 2030 för Huddinge kommun. Detta innebär att kollektivtrafiken ska prioriteras på gatan för att göra den mer framkomlig och därmed attraktiv. På så sätt kan kollektivtrafiken få fler att välja bort bilen och därmed får bussen en förbättrad turtäthet. I Huddinge centrum finns pendeltåg och fler lokala bussar och stombuss. Enligt Riplan (Riktlinjer för planering och tillgänglighet för kollektivtrafiken, Stockholms läns landsting) är riktvärdet för rimligt gångavstånd till kollektivtrafik för detta område cirka 600 meter.

Biltrafik

Planområdet ska i huvudsak trafikförsörjas från korsningen Talldalsvägen/Bergavägen men ansluts även i nordöst mot den nyligen utbyggda Bikungens väg. Utformningen av korsningen Talldalsvägen/Bergavägen kommer att vara viktig med hänsyn till kommande trafikflöden.

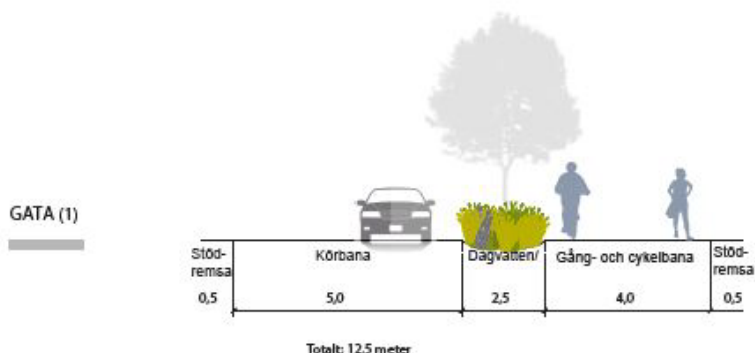
Gatuutformning

Inom detaljplan så kommer vägnätet bestå av ett antal olika vägsektioner.

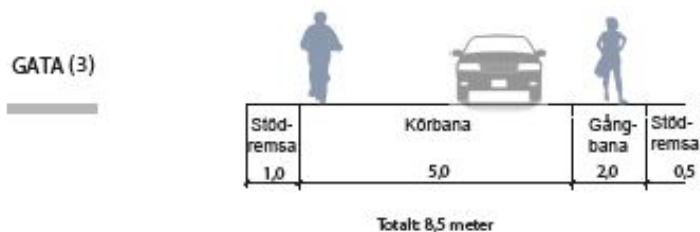


Vägsektion för huvudgatan (i plankarta anges denna som Gata). Sektionen kommer variera och delas upp i huvudgata del 1 och huvudgata del 2. Utformningen för del 1 är enligt figur ovan med 0,5 meter stödremsa till vänster och med 4,0 meter gång- och cykelbana. Del 2 är utformad med 1,0 meter stödremsa till höger och med 3,5 meter gång- och cykelbana samt att hela sektionen för dagvatten (3,0 meter) samt höger gång- och cykelbana (2,0 meter) utgår. Hastigheten kommer vara 40 km/h. Total bredd för del 1 blir således 16 meter och för del 2 blir bredden 10,5 meter.

Gatumark som i plankartan anges som Gata₁- Lokalgata omfattas av två olika vägsektioner (nedan anges de som Lokalgata 1 samt Lokalgata 3 enligt kommunens handbok för gatuutformning). Lokalgata 1 nedan föreslås anläggas från huvudgatan och upp längs med parken med en bredare sektion för att kunna innehålla cykelbana då elljusspåret och parken är viktiga målpunkter att ansluta till i norr. Lokalgata 3 nedan utgör övriga lokalgator inom planområdet där ingen cykelbana ingår.



Vägsektion för lokalgata 1 (i plankartan anges denna som Gata₁- Lokalgata). För denna sektion kommer hastigheten sättas till 30 km/h.



Vägsektion för lokalgata 3 (i plankartan anges denna som Gata₁- Lokalgata). Här får cyklister dela körbana med övriga fordon då det endast finns en separat gångbana. För denna sektion kommer hastigheten sättas till 30 km/h.



Vägsektion för gårdsgatan (i plankartan anges denna gata som Gata₂- gångfartsområde). För denna sektion delar gångtrafikanter och cyklister på samma körbana som övriga fordon. Hastigheten är gångfart, vilket innebär att övriga fordon får anpassa sin hastighet utefter gångtrafikanter.

Trafikalstring

Enligt genomförd trafikmätning januari 2016 uppmättes cirka 2000 bilar/dygn utmed Talldalsvägen där ca 720 fordonen utgjorde tung trafik. Under maxtimme under förmiddag (kl. 08:00-09:00) passerade ca 210 fordon och maxtimme eftermiddag (kl. 17:00-18:00) cirka 220 fordon.

Beräkningar av trafikalstring är gjorda utifrån en tidigare uppskattning av cirka 500 bostäder och förskola (2015) uppskattas ge upphov till cirka 4000 fordonsrörelser per dygn varav cirka 1400 är med bil och cirka 55 fordon (4 procent) motsvarar tung trafik. Övriga resor beräknas göras med kollektivtrafik, cykel eller till fots. För tillkomsten av förskola i anslutning till områdets västra entré kommer ytterligare rörelser uppstå. Uppskattning är att dessa enbart påverkar den lokala gatustrukturen av mindre grad och inte det övergripande vägnätet. Bedömning är att det ökade flödet inte kan anses innebära större olägenheter för närboende. Det pågår arbete med att ta fram en fördjupad trafikutredning.



Utsnitt som visar Tvärförbindelse Södertörn, planområdet markerat med svart streckad linje.

Trafikverket har inlett ett arbete att möjliggöra en ny öst-västlig koppling för väg 259 (Tvärförbindelse Södertörn). Trafiken på Södertörn består till stor del av tunga godstransporter och vägarna har trafiksäkerhets- och framkomlighetsproblem. En ny väg kommer göra det möjligt för en bättre kollektivtrafik och cykelnätet kommer förbättras med ett nytt regionalt cykelstråk.

Parkering, varumottagning, utfarter

Antal parkeringsplatser beräknas utifrån parkeringstal enligt Parkeringsprogram för Huddinge kommun (2016). Det aktuella planområdet ligger i zon C och cykel- och bilparkeringar beräknas utifrån den zonen. Zon C innebär att det är mer än 1200 meter till närmaste spårbundna kollektivtrafiksstation och klassificeras därför som inte direkt kollektivtrafikhärra.

Bilparkeringen ska utformas på ett tryggt sätt enligt riktlinjer i kommuns parkeringsprogram. När nya parkeringsanläggningar uppförs, antingen av kommunen eller privat fastighetsägare, måste stor hänsyn tas dels till den omgivande miljöns utseende. Parkering ska ske inom den egna fastigheten.

Flerbostadshus

Flerbostadshusens parkering sker framför allt i garage under husen eller i enskilda parkeringsgarage som delvis är underbyggda. Parkering förekommer även som markparkering mellan huskropparna. Utmed lokalgatorna ska parkering enbart anordnas för att möjliggöra kravet för handikapparkering inom 25 meter till entré. Där terrängen sluttar kraftigt kan parkeringsgaragen inpassas delvis i terrängen med planterad terrass eller annan vistelseyta. Besöksparkering ska även rymmas i de delvis underbyggda parkeringsgaragen.

Cykelparkering

För cykel bör parkering inomhus placeras i markplan samt med möjlighet att ställa upp dörren. Utomhus ska parkeringarna vara väderskyddade, upplysta samt med möjlighet att låsa fast ramen. Både inom- och utomhus ska cykelparkeringarna ha plats för lådcyklar och cykelkärror. Cykelparkeringarna ska särskiljas från barnvagnsparkering.

Småhus

Småhusens parkering anordnas på kvartersmark. Två parkeringsplatser ska kunna anordnas per bostad. I detta tal ingår även besöksparkering.

Handikapparkering

Cirka 5 procent av platserna ska utformas för handikapptillgänglighet samt reserveras för detta ändamål. Minst en plats anordnas även för mindre parkeringsanläggningar.

Boverkets byggregler, 3:122, anger att en angörings- eller parkeringsplats för rörelsehindrades fordon ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd från en sådan entré som ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Minst en tillgänglig och användbar gångväg ska finnas mellan tillgängliga entréer till byggnader och parkeringsplatser.

Förskolan

Yta bör reserveras för uppställning av barnvagnar. Cykelparkering bör utformas på ett sådant sätt att den kan nyttjas för vanliga cyklar, lådcyklar och cykelkärror. Parkeringen ska vara väderskyddad och ordnas nära entrén på kvartersmark. För bilparkering gäller beräkning av antalet platser likt övrig bebyggelse enligt Huddinge kommuns parkeringsprogram.

Angöring

Angörning från bostad direkt till huvudgata ska undvikas, liksom backrörelser över cykelbana. För förskolan bör leveranserna om möjligt styras till andra tider än hämtning och lämning av barnen.

Angöring till respektive fastighet ska utformas för att möta kommunens lutningskrav. Om fastigheterna ska ha garage/carport så är det viktigt att det finns uppställningsyta mellan gata och garage/carport med ett minsta djup på 6 meter och 5 procent lutning.

Varumottagning och sophämtning

Varumottagning ska lösas inom fastigheten. Fastighetsägaren ska försäkra sig om att lösningen för sophämtning är godkänd. Backning över cykelbana är inte tillåten.

Trafiksäkerhet

Trafiksäkra passager finns för gång- och cykelrörelser mellan planområdet och busshållplatser. Övergångsställe och/eller hastighetsdämpande åtgärder kan bli aktuellt och ska i så fall utformas trafiksäkert. Trafiksäkerheten i korsningar är viktig för att säkra alla trafikanter; gång- och cykelstråk såväl som fordon.

Drift- och underhåll

Huddinge kommun har huvudmannaskapet för gatorna inom planområdet. Tillkommande vägar och kommunala gångstråk förändrar kommunens driftförutsättningar något. Gator och anläggningar inom kvartersmark ansvarar fastighetsägaren för.

Störningar och risker

Elektromagnetiska fält

Avståndet mellan tillkommande transformatorstationer och bebyggelse får inte understiga 5 meter. I plankartan reserveras ytor för tekniskt utrymme inom utpekade områden.

Förorenad mark

Inom fastighet Vistaberg 3:62 är det idag känt att markföreningar från äldre fyllningsmassor förekommer. Inom denna del av planområdet föreslås bostäder och förskola uppföras. WSP har i maj 2011 utfört en översiktlig geoteknisk- och miljöteknisk utredning, (2011-05-26) för fastighet Vistaberg 3:62. I länsstyrelsens MIFO-databas finns en notering (FOI26-0039) om att det finns en industrideponi inom fastigheten och att deponin utgörs av tegel. Huddinge kommun har även notering om äldre deponi inom fastigheten. I övrigt finns ingen notering om kringliggande verksamheter som medför risk för markförorening inom fastigheten. Vid markarbeten i samband med anläggandet av en ridvolt har tegel och murbruksrester påträffats och som sägs vara rester från rivningen av Kungsholmen på 1960-talet. Vid platsbesök konstaterades även rester av tegel och enstaka järnskrot i markytan.

I samtliga undersökta provtagningspunkter har noteringar om rivningsrester gjorts i fyllning. De högsta föroreningshalterna har påvisats i fyllning både med föreningsindikationer (kol, svart färg, skrot med mera) men även i fyllning där enbart tegel och murbruk noterats. Samma sorts fyllning uppvisar dock även låga halter.

Naturvårdsverkets generella riktvärden är baserade på hälsorisker och miljörisker. Enligt sammanställningen av ämnen som påträffats är det arsenik, Polycykliska aromatiska kolväten (PAH-M, PAH-H) och bensen som utgör risk för hälsa samt PAH-H, arsenik, barium och zink som utför risk för miljön.

För föreslagen användning bostäder, ska marken saneras för att uppnå markkvaliteten känslig markanvändning (KM). Till känslig markanvändning (KM) räknas till exempel bostäder, lekplatser och odlingsmark.

Undersökningen visar sammanfattningsvis att det förekommer ämnen i fyllningen inom området som bedöms utgöra risk både avseende människors hälsa på platsen samt risk för spridning till omgivande miljö. Bedömningen är att föroreningssituationen kräver åtgärd innan området bebyggs med bostäder. Enligt 10 kap. 11 § Miljöbalken ska den som äger eller brukar en fastighet, oavsett om området tidigare ansetts förorenat genast underrätta tillsynsmyndigheten om det upptäcks en förorening på fastigheten som kan medföra skada eller olägenheter för människors hälsa eller i miljön. Plankartan reglerar att startbesked får ges först efter att markföreningarna har avhjälpts enligt nivå för känslig markanvändning.

En kompletterande miljöteknisk utredning med kompletterande miljöprovtagning i jord och grundvatten ska göras under planarbetet med hänsyn till planerad markanvändning. Geotekniska utredningen rekommenderar att radonundersökning genomförs innan byggnation.

Påträffade markföroreningar ska anmälas till tillsynsmyndigheten. Det finns även en skyldighet att anmäla efterbehandlingsåtgärder, eftersom det är förbjudet enligt 28 § förordning (1998:899) om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd att påbörja en efterbehandlingsåtgärd utan att anmäla det till tillsynsmyndigheten. Slutrapport ska upprättas över utförda efterbehandlingsåtgärder samt redovisas till tillsynsmyndigheten.

Djurhållning

Väster om planområdet, utmed Bergavägen, finns idag Lövsta gård med tillhörande hästhållning. Stallet ligger cirka 270 meter från närmaste planerade fastighetsgräns. Idag finns inga reglerade skyddsavstånd för djurhållning i mindre skala utan enbart olika rekommendationer, främst framtagna med hänsyn till allergirisker. Enligt nu rådande rekommendationer är det viktigaste i dessa ärenden att man alltid tar hänsyn till förutsättningarna på plats. Förutsättningar som kan variera är bland annat vindriktning, terräng och antal djur.

Verksamheten har tidigare haft möjlighet att nyttja en ridled genom planområdet som har använts frekvent. När området bebyggs kommer ridleden inte att finnas kvar. Möjlighet kvarstår dock för Lövsta gård att nyttja angränsande skogsområde i norra delen av planområdet via angöring utmed Talldalsvägen. På så sätt behålls möjligheten till hästhållning i området. Respektavståndet mellan stall/ligghall med cirka 10-50 djur och bostadshus/skolor bör vara mellan 75-200 meter mellan sammanhållen bebyggelse, skolor till stall och gödselanläggning enligt Länsstyrelsen och Socialstyrelsen, dels för att hindra allergenspridning och lukt. Planerad förskola ligger ca 270 m från ridanläggning och stall.

Luft, lukt

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer för utomhusluft gäller för olika föroreningar i utomhusluften. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för

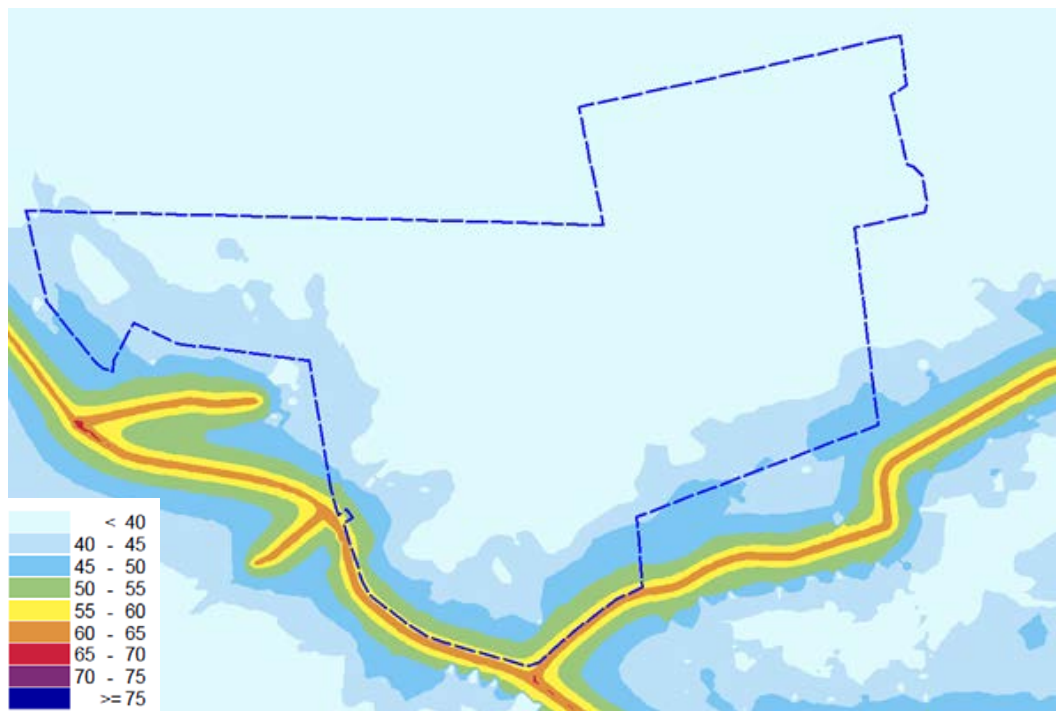
kvävedioxid, svaveldioxid, bly, kväveoxider, partiklar (PM 10 och PM 2,5) kolmonoxid, bensen, ozon, arsenik, kadmium, nickel och benso(a) pyren.

Enligt den översiktliga karteringen (*Östra Sveriges Luftvårdsförbund, SLB-analys år 2015*), ligger PM10 halterna i intervallet 18-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dygnsmedelvärdet under det 36:e värsta dygnet får ej vara högre än 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Kvävedioxidhalten ligger i intervallet 15-18 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dygnsmedelvärdet under det 8:e värsta dygnet får ej vara högre än 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inte inom detaljplanen.

Buller, vibrationer

Den största delen av planområdet är inte bullerstört från trafik idag enligt Huddinge kommuns översiktliga trafikbullerkartläggning (Tyréns R01Rev.4 2014). Ljudnivåer från trafik ligger under 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå i större delen av planområdet. De delar som ligger i direkt anslutning till Talldalsvägen och Vistavägen har ett överskridande av 55 dBA ekvivalent ljudnivå cirka 8-10 meter från vägområdet.



Ekvivalent ljudnivå Samlat trafikbuller vägar + järnväg 2 m över mark.

Den planerade bebyggelsen utsätts för buller från trafiken på Vistavägen, Talldalsvägen och en ny gata i väst-östlig riktning genom planområdet. För detaljplaner som har startas efter 2 januari 2015 ska riktvärden enligt Förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader klaras.

De riktvärden som ska klaras är i korthet:

	Ekvivalent A-vägd ljudnivå, $L_{\text{Aeq,NT}}$ [dBA]	Maximal A-vägd ljudnivå, $L_{\text{pA,max,NT}}$ [dBA]
Ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad som inte bör överskridas	60 ^{a)}	-
- Dock om bostaden < 35 m ²	65 ^{a)}	
Ljudnivå som inte bör överskridas vid en uteplats, om en sådan ska anordnas i anslutning till byggnaden	50	70 ^{b)}
Högsta ljudnivå vid fasad på en ljuddämpad sida	55	70 (kl. 22-06)
a) Kan överskridas om minst hälften av bostadsrummen är vända mot ljuddämpad sida, vid ombyggnad (PBL kap. 9, §2, 1 st.3) räcker ett bostadsrum. b) Kan överskridas med som mest 10 dBA-enheter fem gånger per timme mellan kl. 06.00 och 22.00.		

Det planeras också för en förskola inom detaljplaneområdet. För skolor/förskolor tillämpas Naturvårdsverkets rekommenderade riktvärden:

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

Boverkets riktlinjer är att ljudnivåerna som gäller för utemiljöer vid bostäder kan vara vägledande för friytor vid skol- och förskolegårdar.

Buller är en hälsofråga och barn är en känslig grupp som bör prioriteras och skyddas. De vistas många timmar per dag utomhus på förskole/skolgårdens uteytor. Boverket anger att det på skolgårdar eller förskolegårdar är önskvärt med högst 50 dBA ekvivalentnivå dagvärde på de delar av gården som är avsedda för lek, rekreation och pedagogisk verksamhet. Målsättningen är att resten av ytorna ska ha högst 55 dBA. För fastigheten som förskolan planeras på innehålls i dag riktvärden för trafikbuller från befintliga vägar. Vidare under planprocessen ska bullernivåerna vid förskolan utredas för att säkerställa att bullerriktvärden kan hållas. Detta studeras under fortsatta planarbetet.

En bullerutredning har tagits fram Rapport 15314 C (2016-10-21, ÅHA Åkerlöf Hallin Akustikkonsult) för fastigheterna Vistaberg 3:377, Vistaberg 3:64 samt även Vistaberg 3:348. Med föreslagen byggnadsutformning och lämplig lägenhetsplanlösning innehålls riktvärdena enligt den nya trafikbullerförordningen 2015:216. Samtliga byggnader får högst 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid alla fasader. Alla lägenheter får högst 55 dB(A) utanför samtliga bostadsrum. Se karta på sida 49. För att möjliggöra mycket god ljudmiljö rekommenderas att fönster och uteluftsdon dimensioneras så att trafikbullernivån inomhus blir högst motsvarande ljudklass B.



Ekvivalent ljudnivå. (ÅHA).

Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och större gård med högst 70 dB(A) maximal och 55 dB(A) ekvivalent ljudnivå. Gemensam uteplats med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå kan skapas i anslutning till de nya bostäderna.

Beräkningar av vägtrafikbuller har utförts enligt den samnordiska beräkningsmodellen, reviderad 1996, Naturvårdsverkets rapport 4653. Vidare har hänsyn tagits till bullerregnet vid beräkning och redovisning av bullernivåerna. Trafikuppgifterna är baserade på kommunens trafikprognos för år 2030.

Delar av planområdet består av lera enligt SGU:s jordartskarta. Där marken består av lera finns risk att vibrationer från vägtrafiken kan uppkomma. För lokalgatan har andelen tung trafik beräknats uppgå till 4 %. Ingen geoteknisk utredning för planområdet är genomförd. I de delar av planområdet där marken består av lera ska byggnader utformas vibrationssäkert. En planbestämmelse införs: Byggnader ska utformas så att vibrationerna inte överstiger 0,3 mm/sek. i de delar av planområdet där marken består av lera.

Farligt gods

Närmaste trafikled för farligt gods är Glömstavägen. Avståndet till vägen överstiger 150 meter varför en riskutredning inte tagits fram.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Bebyggelsen ska anslutas till det kommunala vatten- och spillvattensnätet. Stockholm Vatten och Avfall AB kommer att bygga ut vatten- och avloppsledningar inom området. Idag finns närmsta ledningarna i Talldalsvägen. Talldalsvägen har ingått i kommunens VA-utbyggnadsprogram, som ett område

som krävde en utökning av VA-ledningssystemet. I programmet anges att det finns goda möjligheter till ytterligare fastigheter och därmed förtätning, detta avser planområdet.

Dagvatten

När utbyggnad av nya bebyggelseområden och vägar sker och förtätning av befintliga områden görs ökar i regel mängden hårdgjorda ytor. Regnvattnets naturliga avrinning ändras när naturmark tas i anspråk. Då minskar avdunsningsförmågan och möjligheten till infiltration i marken och en större del av nederbörden rinner på de hårdgjorda ytorna istället för att filtreras till grundvattnet eller rinna fram över bevuxen yta. Detta ytavrinnande vatten kallas dagvatten. Med dagvattnet sprids föroreningar och utsläpp från mark och byggnader till grundvatten, vattendrag, sjöar och kustvatten. Volymerna ökar också risken för överbelastning av dagvattensystemen och som följd, risk för översvämningar.

Klimatförändringarna kommer att innebära att samhället får hantera både perioder med mer vatten, med risk för översvämningar som följd, och fler perioder med torka och därmed behov av att hålla kvar vattnet.

Vid planering av åtgärder för dagvattenhantering ska principerna i Huddinge kommuns dagvattenstrategi (2013) följas. Dagvattnet hanteras inom det område där det bildas och bortledning av vatten ska undvikas. Dagvattnet ska omhändertas lokalt genom infiltration inom planområdet. Om detta inte är möjligt bör vattenflödet fördröjas innan avledning sker. Avrinning från planområde bör efter exploatering inte öka jämfört med före exploateringen.

Planområdet kommer att anslutas till Stockholm Vatten och Avfalls verksamhetsområde för dagvatten. I nuläget är det kapacitetsbrist i befintligt dagvattensystem och risk för översvämningar nedströms planområdet vid extrem nederbörd. Målsättningen är också att föroreningsbelastningen inte ska öka jämfört med nuläge, vilket medför att dagvatten behöver omhändertas genom infiltration och fördröjning inom planområdet.

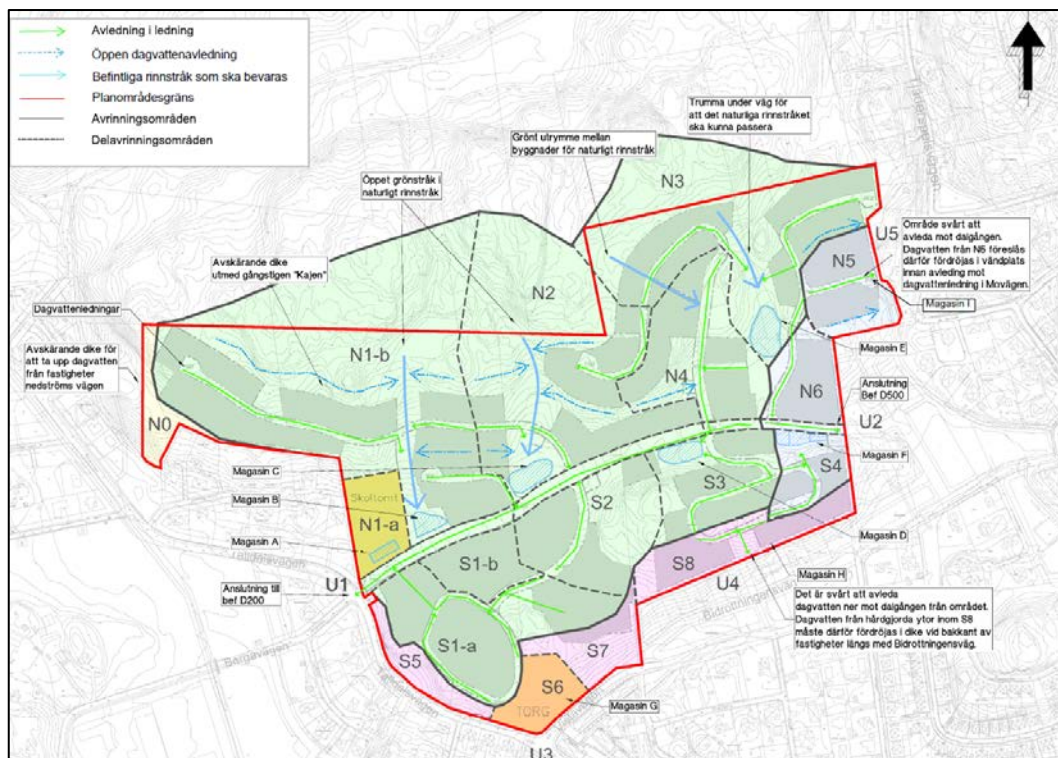
En dagvattenutredning har tagits fram för planområdet (Ramböll, 2016-11-29, reviderad 2017-10-06). Förslagen i utredningen har utgått från vad som är tekniskt, ekonomiskt och utformningsmässigt rimliga lösningar med syfte att fördröja dagvattenflödena vid ett 20-årsregn med klimatfaktor 1,25 och inte försämra dagvattnets kvantitets- och kvalitetssituation jämfört med idag. Utredningen har utgått ifrån målen i Huddinge kommuns dagvattenstrategi, krav från Stockholm Vatten och Avfall samt gällande vattenlagstiftning.

Föreslagen dagvattenhantering

I Huddinge kommuns dagvattenstrategi förespråkas öppna dagvattenlösningar, vilket kräver relativt plan mark för att skapa en större fördröjningsvolym. Planen föreslår att befintliga rinnstråk som identifierats med framtagna skyfallsmodell ska bevaras genom att avsätta tre naturstråk i nord-sydlig riktning genom planområdet samt en yta för parkmark med bevarad alsumpskog. Naturstråken ansluter till ett flertal fördröjningsytor för dagvatten längs huvudgatan. Fördröjningsytorna ska gestaltas som öppna dagvattendammar och

multifunktionella ytor bortsett från tre dagvattenmagasin som placeras under torget, under gatumarken vid förskolan, samt i området öster om parken under vändplan. Se rubrik Fördröjningsytorna nedan.

Utifrån föreslagen gatustruktur och bebyggelseföreslagens höjdsättning, har nya delavrinningsområden tagits fram för föreslagen bebyggelse. Utifrån bebyggelseföreslaget samt gatornas höjdsättning har delavrinningsområden efter exploatering tagits fram vilka redovisas i dagvattenplanen nedan. Område N0, S5 och S7 kommer inte att påverkas av planerad exploatering och inkluderas därför inte i flödesberäkningarna.



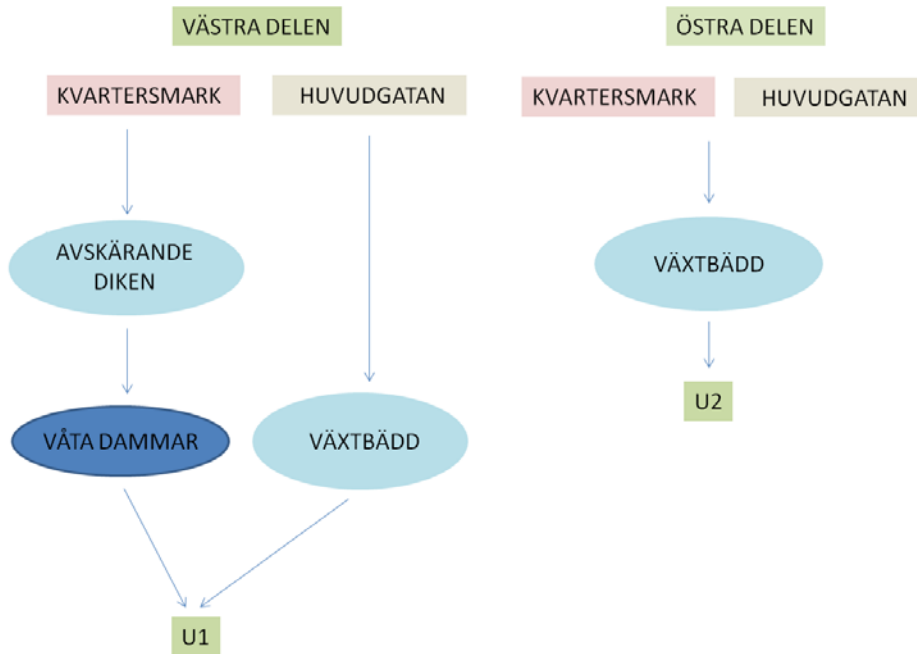
Dagvattenplan. Avrinningsområden (svart heldragen linje) och delavrinningsområden (svart streckad linje) efter exploatering. Grönmarkerat område leds västerut mot Talldalsvägen, blåmarkerat område leds österut, och rosamarkerat område leds söderut. Gult område avser förskoletomt och orange område avser torg samt byggnadskvarter. Blå skrafferade områden avser öppna dagvattendammar och slutna magasin. Blå pilar visar översiktlig avrinningsriktning.

Då området är kuperat och planeras bebyggas utifrån att befintliga höjder ska bevaras kommer även ett avskärande dikessystem att behöva anläggas utmed sluttningarna (se dagvattenplan). Ledningssträckorna görs så korta som möjligt och släpps i något av de avskärande diken.

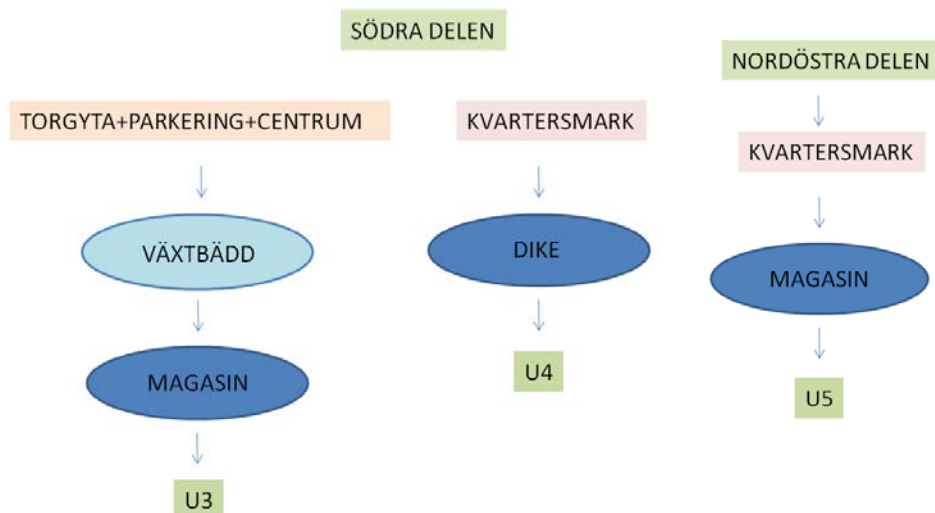
Dikessystemen leds ner till fördröjnings- och reningsytorna utmed huvudgatan där vattnet ytterligare fördröjs innan avledning mot befintligt ledningssystem. I kapitel 7.1 i dagvattenutredningen redogörs för den volymstudie som gjorts. Fördröjningsvolymerna kan även utformas för att fungera som

reningsanläggningar för de mindre och mer frekventa regnen. Vägdagvatten i huvudgatan avleds mot växtbäddar där det renas och fördröjs.

Nedan visas en schematisk skiss över reningsstegen i föreslagen dagvattenhantering.



Schematisk översikt över reningsstegen för dagvattnet med föreslagen lösning. Med U1 osv. hänvisas till de olika utloppen från planområdet.



Schematisk översikt över reningsstegen för dagvattnet med föreslagen lösning. Med U1 osv. hänvisas till de olika utloppen från planområdet.

Fördröjningsytor

Placeringen av fördröjningsvolymerna har utgått ifrån att det är mest kostnadseffektivt att anlägga fördröjningsdammar i terrängens lågstråk, samtidigt som placeringen har försökt anpassats efter bebyggelseförslaget. Ytanspråket blir även mindre om de öppna fördröjningslösningarna anläggs på relativt plan mark. De öppna fördröjningsytorna förläggs i naturmark och i parkmark inom allmän plats. Dagvattenmagasin förläggs under gatumark och torget inom allmän plats.

Magasin A:

Magasin A är placerad som ett underjordiskt fördröjningsmagasin på den mark som planeras på gatumark utanför förskolan.

Volym 480 m³

Magasin B:

Magasin B placeras i ett av de huvudsakliga rinnstråken i översvämningsskarteringen.

Volym: 460 m³

Magasin C:

Magasin C placeras i en plan yta som ligger i ett av huvudrinnstråken i översvämningsskarteringen. Utifrån översvämningsskarteringen rekommenderas i dagvattenutredningen att den här ytan inte nyttjas för bostadsbebyggelse, utan att ytan används som parkmark där dagvatten från anslutande exploaterade ytor även kan fördröjas.

Volym: 350 m³

Magasin D:

Magasin D placeras i anslutning till befintligt våtmarksområde markerat i programhandling för Vista skogshöjd.

Volym: 250 m³

Magasin E:

Magasin E ligger i område som idag har höga grundvattennivåer.

Reglervolym: 240 m³

Växtbäddar utmed västra huvudgatan

Utmed den del av huvudgatan som kan avledas mot U1 planeras trädplantering/växtbäddar i gatan.

Volym: 210 m³

Magasin F:

Fördröjningsstråket är 55 meter långt och placerat utmed huvudgatan i detaljplaneområdets östra del. Vägen lutar här med ca 4 %, varför fördröjningsstråket måste trappas för att inte förlora för mycket i volym utmed sträckan.

Volym: 170 m³

Magasin G:

Utformningen av magasinet i torgytan föreslås bli ett underjordiskt fördröjningsmagasin, med avskiljande förmåga. Dagvatten som avrinner ytligt från torgytan kan även lyftas fram i öppen rening och fördröjning i till exempel växtbäddar.

Volym: 115 m³

Magasin H:

Dagvatten mot utlopp U4 kan fördröjas i diket utmed fastigheternas bakkant utmed Bidrottningens väg.

Volym: 120 m³

Magasin I:

Dagvatten mot utlopp U5 föreslås fördröjas i ett fördröjningsmagasin i lokalgatans vändplan.

Volym: 120 m³

Föroreningsbelastning

Beräkningarna av föroreningar före och efter exploatering har utförts med hjälp av dagvattenmodellen Stormtac. De föroreningskoncentrationer man beräknar motsvarar årsmedelkoncentrationer och är baserade på en årsmedelnederbörd om 636 mm. Beräknade halter ska inte betraktas som några exakta värden men de ger ändå en indikation på vilka ämnen som tenderar att öka efter exploateringen.

Föroreningshalten i dagvatten från den föreslagna typen av bebyggelse med småhus och flerbostadshus samt lokalgator är generellt förhållandevis låg. Dock alstrar vanligtvis bebyggd mark högre föroreningsnivåer än naturmark. De reningsanläggningar som föreslås har enligt Stormtac:s schabloner för reningseffekt för respektive anläggning (se Dagvattenutredning, bilaga 3) en hög reningseffekt och avskiljningsförmåga. Något förhöjda halter och mängder kan dock ses, främst avseende näringsämnen och partiklar.

Ytterligare rening sker också utanför planområdet. På sin väg till recipienten passerar dagvattnet ett flertal dikessystem där sedimentation och upptag av näringsämnen sker. Innan dagvattnet slutligen når Orlången har det också passerat Flemingsbergsvikens våtmark, där både fosfor och kväve kan reduceras ytterligare. Den sammantagna reningseffekten hos dessa system bedöms resultera i att föroreningstransporten till Orlången från det utbyggda detaljplaneområdet kan anses som mycket marginell.

Föroreningsbelastningen från området kan minskas ytterligare om också dagvatten från kvartersmark omhändertas och infiltreras lokalt. Om lokalt omhändertagande tillämpas där så är möjligt, når stora delar av den årliga avrinningen från kvartersmark inte dagvattensystemet, utan renas istället i de naturliga jordlagren och bidrar till grundvattenbildningen.

Elförsörjning

Nya transformatorstationer föreslås uppföras på två platser längs föreslagna lokalgator inom användningen E- tekniska anläggningar.



Exempel på hur teknikutrymmen kan gestaltas. Referens Esite.

Energiförsörjning

Kommunens Miljöprogram (2017) ska följas. Uppvärmning för ny bebyggelse kan ske med vattenburna system som kan ansluta till fjärrvärme.

Avfallshantering

Närmaste återvinningsstation finns på Röntgenvägen och Terapivägen i Flemingsberg, cirka 1,5 km från planområdet. Avfall ska förvaras och hämtas i tillämplig typ av avfallsbehållare i enlighet med vad som föreskrivs i den av kommunfullmäktige fastställda renhållningstaxan. Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

Gator och vändplaner kommer att dimensioneras för att säkerställa framkomlighet och undvika backrörelser. Återvinning möjliggörs inom planområdet inom användningsområde E- tekniskt utrymme där ytor reserveras längs huvudgatan för detta ändamål.

Hämtning av hushållsavfall ordnas av SRV Återvinning AB. Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

Räddningstjänst

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

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet handläggs med utökat planförfarande enligt PBL 2010:900. Planarbetet föregås av ett programskede.



Tidplan

Samråd	23 november 2017-17 januari 2018
Granskning	kv. 3 2018
Antagande	kv. 1 2019
Laga kraft* tidigast	kv. 1 2019

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

Genomförandetid

När detaljplanen har vunnit laga kraft kommer kommunen upphandla en entreprenör för utförandet av gator, parker och torg på allmän plats. Upphandlingen förutsätter att detaljprojektering för allmän plats är färdigställd. Ledningsägarna är ansvariga för respektive ledningsarbete och detta utförs parallellt med kommunens entreprenad för gatuarbetena. Bebyggelse på kvartersmark kommer föregås av utbyggnad av allmänna anläggningar.

Inför antagande kommer en etappindelning av bebyggelsen på kvartersmark att tas fram, vilket regleras i kommande genomförandeavtal. Bostadskvarteret med angöring från Vistavägen kommer troligtvis att ingå i första etappen. Det är av stor vikt att förskolan står färdig i samband med att de första flyttar in i bostadskvarteren.

Fastighetsbildning kan påbörjas när detaljplanen vunnit laga kraft. Därefter kan bygglov medges för bebyggelsen inom detaljplanen.

När slutbevis utfärdas ska fastigheterna ha en anslutningspunkt till det allmänna vatten- och spillvattennätet.

Detaljplanens genomförandetid är 10 år och börjar då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

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

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark, parkmark och naturmark). Stockholm Vatten och Avfall AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenanläggningar på allmän platsmark. Dagvattenanläggningar ägs av Huddinge kommun i de fall anläggningens funktion enbart är att ta om hand vatten från allmän platsmark. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till mätarskåp i byggnad samt för samtliga nätstationer. Skanova AB ansvarar för fiber- och teleledningar. Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggningar och byggnader inom kvartersmark.

Avtal

Inom planområdet för Vista skogshöjd finns sex fastighetsägare utöver kommunen. Totalt omfattar planområdet 12 fastigheter, varav kommunen äger tre fastigheter idag.

Den kommunala fastigheten Vistaberg 1:2 kommer att ingå i ett markbyte med Huddinge Fastighetsutveckling AB som idag äger marken där förskolan ska uppföras. Detta kommer att hanteras genom avtal i samband med antagande av detaljplanen.

De två andra kommunala fastigheterna, Vistaberg 3:64 och Vistaberg 3:337, ingick i en markanvisningstävling för bostäder som genomfördes under hösten 2014. Wallenstam vann markanvisningstävlingen och kommer därmed vara en av exploatörerna i området tillsammans med de sex befintliga fastighetsägarna. Totalt finns därmed sju exploatörer inom detaljplanen.

Ramavtal har tecknats mellan kommunen och sex av fastighetsägarna i samband med att beslut om planuppdrag fattades av kommunstyrelsen i maj 2015. I detta regleras bland annat förutsättningar för framtagande av detaljplanen och på en övergripande nivå genomförandet av den.

Ramavtal har tecknats med fastighetsägarna till Vistaberg 1:13 och Vistaberg 1:14 under hösten 2017. Dessa ramavtal undantogs i samband med planuppdraget eftersom exploateringsförutsättningarna inom dessa två fastigheter var oklara och behövde utredas vidare.

I samband med antagandebeslut för detaljplan i kommunfullmäktige ska även exploateringsavtal tecknas mellan kommunen och respektive fastighetsägare. Exploateringsavtalen kommer i detalj reglera ansvars- och kostnadsfördelningen mellan kommunen och respektive exploatör gällande genomförandet av detaljplanen.

Ett plankostnadsavtal mellan Huddinge kommun och respektive fastighetsägare har också tecknats för att reglera kostnaderna för att ta fram planprogram samt detaljplan för Vista skogshöjd.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planförslaget anger 200 kvm, 300 kvm respektive 400 kvm som minsta fastighetsstorlek för småhusbebyggelsen. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten för varje enskild fastighet vid en förrättning. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägaren. Huddinge kommun kommer att ansöka om förrättning för överföring av allmän plats samt kvartersmark för E-områden till kommunalägd mark.

Konsekvenser för fastigheterna inom området

Vistaberg 1:2

Fastigheten Vistaberg 1:2 ägs av Huddinge kommun och har en yta på 25 287 kvm. Inom fastigheten planeras för nya bostäder samt del av en ny park. Marken för bostadsbyggande kommer att säljas till Huddinge Fastighetsutveckling AB i samband med antagande av detaljplanen. Genomförandet av detaljplanen innebär att 14 069 kvm av fastigheten överförs till allmän plats, varav 2860 kvm utgör gata, 2759 kvm utgör natur och 5450 kvm utgör park. 11 218 kvm av fastigheten är planlagd för bostadsändamål. Inga rättigheter är nödvändiga för genomförandet av detaljplanen.

Vistaberg 1:3

Fastigheten Vistaberg 1:3 ägs av Mästerträdet AB och har en yta på 26 571 kvm. Inom fastigheten planeras för nya bostäder samt del av en ny park. Genomförandet av detaljplanen innebär att 12 316 kvm av fastigheten överförs till allmän plats, varav 3041 kvm utgörs av gata, 3716 kvm utgörs av natur och 5558 kvm utgörs av park. Ägaren till Vistaberg 1:3 ska köpa 870 kvm mark av fastigheten Rosenhill 1:1 som planeras för bostadsändamål samt allmän platsmark för gata och natur. Med överföringen av marken från Rosenhill 1:1 är totalt 14 256 kvm mark föreslagen för bostadsändamål. Inga rättigheter behöver tillskapas inom fastigheten för detaljplanens genomförande.

Vistaberg 1:5

Fastigheten Vistaberg 1:5 ägs av Borätt AB och har en yta på 51 420 kvm. Inom fastigheten föreslås 23 530 kvm planläggas för bostadsändamål och 27 478 kvm som allmän platsmark. För den senare utgörs 2839 kvm av park, 16 194 kvm av natur och 8445 kvm av gata. Den allmänna platsmarken överförs till kommunen vid genomförandet av detaljplanen genom avtal. Inom fastigheten finns två planerade E-områden med en total yta om 412 kvm, vilka inlöses av kommunen. Inga rättigheter som är nödvändiga för detaljplanens genomförande behöver skapas inom fastigheten.

Vistaberg 1:13

Fastigheten Vistaberg 1:13 är privatägd och har en yta på 5811 kvm. 2505 kvm mark föreslås planläggas som allmän platsmark, varav 2166 kvm för natur och 337 kvm för gata. Den allmänna platsmarken ska överföras till kommunen vid genomförandet av detaljplanen. Inom fastigheten planeras 3306 kvm mark planläggas för bostäder. Vid fastighetbildningen av de västra delarna av kvartersmarken för bostadsändamål behöver antingen servitut, gemensamhetsanläggning eller skaftväg inrättas. Detta för att lösa utfart till allmän väg och möjlighet till erforderliga ledningsdragningar till anslutningspunkten på ledningsnätet.

Vistaberg 1:14

Fastigheten Vistaberg 1:14 är privatägd och har en yta på 6231 kvm. 3273 kvm mark läggs ut som allmän platsmark, varav 2294 kvm för natur och 979 kvm för gata. Den allmänna platsmarken ska överföras till kommunen vid genomförandet av detaljplanen. Inom fastigheten föreslås 3958 kvm mark planläggas för bostäder. Inga rättigheter behöver skapas inom fastigheten.

Vistaberg 1:23

Fastigheten Vistaberg 1:23 ägs av Huddinge kommun. Del av fastigheten ligger inom planområdet och planeras för skoländamål. Marken kommer att säljas till framtida ägare av förskolefastigheten. Genom fastighetsbildning kommer berörd del av fastigheten, som motsvarar 574 kvm, överföras till blivande fastighet för förskola.

Vistaberg 3:348

Fastigheten Vistaberg 3:348 är privatägd och har en fastighetsstorlek på 4058 kvm. 4207 kvm av fastigheten planläggs för bostads- och centrumändamål, varav 149 kvm är del av gata som överläts till parkering för bostadsändamål. 415 kvm mark planläggs som allmän platsmark för torg och ska överföras till kommunen vid genomförandet av detaljplanen. Inga rättigheter behöver skapas inom fastigheten.

Vistaberg 3:383

Fastigheten Vistaberg 3:383 ägs av bostadsutvecklaren Vistabergs Förvaltning KB. Hela fastigheten, 174 kvm, föreslås planläggas som allmän platsmark för torg och ska överföras i sin helhet till kommunen vid genomförandet av detaljplanen.

Vistaberg 3:61

Fastigheten Vistaberg 3:61 ägs av bostadsutvecklaren Vistaberg Förvaltning KB och har en yta på 48 481 kvm. Inom fastigheten planeras 20 711 kvm mark planläggas för bostadsändamål. 27 289 kvm planeras som allmän platsmark, varav 5496 kvm för gata och 21 793 kvm för natur. Den allmänna platsmarken överförs till kommunen vid genomförandet av detaljplanen. Inom fastigheten finns två planerade E-områden med en total yta om 481 kvm, vilka inlöses av kommunen. Inga rättigheter som är nödvändiga för detaljplanens genomförande behöver skapas inom fastigheten.

Vistaberg 3:62

Fastigheten Vistaberg 3:62 ägs av Huddinge Fastighetsutveckling AB. Fastigheten har en yta på 54 822 kvm. 17 637 kvm av fastigheten planeras för bostadsändamål. 29 970 kvm mark föreslås planläggas som allmän platsmark, varav 23 089 för natur och 6881 kvm för gata. Den allmänna platsmarken ska överföras till kommunen vid genomförandet av detaljplanen. Inom fastigheten finns ett planerat U-område för dagvattenledning. Rättigheten för ledningen kommer säkras genom ledningsrätt.

Inom fastigheten är 7215 kvm mark planerad för förskole- och skoländamål. Den marken avstyckas och säljs till förskoleaktör efter framtida markanvisning. Den genom fastighetsbildning bildade förskoletomten kommer även att bestå av 574 kvm av Vistaberg 1:23 som för närvarande ägs av kommunen. Inom fastigheten finns ett planlagt u-område för dagvattenledning. Rättigheten för ledningen kommer säkras genom ledningsrätt.

Vistaberg 3:64 och 3:377

Fastigheterna Vistaberg 3:64 och 3:377 ägs av Huddinge kommun, men är markanvisade till Wallenstam AB. Den totala ytan för de båda fastigheterna är 27 877 kvm. Inom fastigheterna föreslås 15 985 kvm mark planläggas för bostadsändamål och 2384 kvm för parkering. 9509 kvm mark föreslås utgöra allmän platsmark, varav 5871 kvm utgörs av natur, 3046 kvm av gata och 592 kvm av torg.

Den allmänna platsmarken ska överföras till kommunen vid genomförandet av detaljplanen. Inom fastigheten finns ett planlagt U-område för dagvattenledning. Rättigheten för ledningen kommer säkras genom ledningsrätt.

Vistaberg 3:75

Fastigheten Vistaberg 3:75 ägs av bostadsutvecklaren Vistabergs Förvaltning KB. Den del av fastigheten som ingår i planområdet har en yta på 25 284 kvm. 16 011 kvm mark planläggs som allmän platsmark, varav 14 607 kvm för natur och 1404 kvm för gata. Den allmänna platsmarken ska överföras till kommunen vid genomförandet av detaljplanen. Inom fastigheten planeras 9273 kvm för bostadsändamål. Inga rättigheter behöver skapas inom fastigheten.

Rosenhill 1:1

Fastigheten Rosenhill 1:1 ägs av Huddinge kommun och del av fastigheten ingår i planområdet. Delen som ingår i planområdet har en yta på 870 kvm. 436 kvm mark planeras genom denna detaljplan som allmän platsmark, varav 139 kvm utgörs av gata och 297 kvm utgörs av natur. 429 kvm planeras för bostadsändamål och ska efter antagande av detaljplanen överlåtas till Vistaberg 1:3.

Solregnet 17

Fastigheten Solregnet 17 är privatägd och omfattas av detaljplan Talldalen (0126K-15031). Del av fastigheten, 35 kvm, ingår i planområdet för Vista skogshöjd och planeras som allmän platsmark för gata. Den berörda delen av

fastigheten kommer att lösas in av kommunen efter att detaljplanen har vunnit laga kraft. Fastighetens byggrätt påverkas inte av åtgärden.

Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan tryggas genom ledningsrätt. Om så behövs får ledningsrätter skapas för allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt för ledningar för dagvatten inom kvartersmark. Ledningsrätt för underjordisk ledning medför oftast att ingen bebyggelse får uppföras eller vegetation som kan skada ledningen planteras inom ledningsrättsområdet. Det kommer att behövas ledningsrätt för dagvattenledningar inom fastigheterna Vistaberg 3:64 och 3:377 samt Vistaberg 3:62.

Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är anläggning inom kvartersmark som används gemensamt av två eller fler fastigheter, till exempel gemensam infartsväg, VA-ledning, miljöhus, parkering eller lekplats. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning hos lantmäterimyndigheten ska göras av de fastigheter som ska ingå i anläggningen. Det kan komma att bildas gemensamhetsanläggningar inom kvartersmarken för bostadsändamål.

Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Ett servitut är inte tidsbegränsat. Det kan t ex gälla rätt till utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Servitut kan bildas vid förrättning eller genom privata avtal som inskrivs i tjänande fastighet. Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan servitut behövas i vissa fall. I samband med detaljplanens genomförande kommer servitut eventuellt att upprättas för att säkerställa utfartsväg och möjliggöra för ledningsdragning inom del av Vistaberg 1:13.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen får intäkter från försäljning av mark för bostadsbyggnation inom Vistaberg 3:64 och Vistaberg 3:377. I projektet finns kommunala kostnader för delar av kostnaden för utbyggnad av park, torg, gator etc. samt fastighetsbildningskostnader. Drift och underhåll av gator och parkytor inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

Kostnader för bostadsutvecklare och fastighetsägarna

Fastighetsägarna bekostar samtliga åtgärder inom den egna kvartersmarken så som exempelvis kostnader med anledning av markföroreningar, fornlämningar etc. Fastighetsägarna får vidare utgifter för erforderlig fastighetsbildning inom kvartersmark och del av kostnaden för utbyggnad av allmänna anläggningar. Fastighetsägarna står för anslutningsavgifter för VA, el, tele, bredband och fjärrvärme samt eventuell ledningsflytt som erfordras för genomförandet av detaljplanen, se nedan för närmare beskrivning.

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten och Avfall AB:s VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten-, spillvatten- (avlopp) och dagvattensystemet.

Anläggningsavgiften kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten och Avfall AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna.

Gatukostnader

Huddinge kommun avser att bygga ut allmänna anläggningar inom området i enlighet med detaljplanen. Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 31-38 §§ har kommunen rätt att ta ut ersättning för kostnaden för att anlägga och förbättra gatorna i ett område med detaljplan där kommunen är huvudman, det vill säga ansvarig för utbyggnad av gator med mera. Gatukostnader kommer att tas ut av samtliga fastighetsägare via exploateringsavtal.

Ersättning vid markförvärf/försäljning

Fastighetsägarna ska förvärva mark som är utlagd som kvartersmark i detaljplanen. Ersättningen beslutas i avtal eller överenskommelse mellan köpare och säljare.

Bygglovavgift

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

Planavgift

Plankostnadsavtal som reglerar plankostnaden har tecknats mellan samtliga fastighetsägare och kommunen. Planavgift ska därför inte tas ut vid bygglovet.

Fastighetsbildning

Kostnader för lantmäteriförrättning för ny- och ombildning av fastigheter inom kvartersmark genom till exempel fastighetsreglering eller avstyckning belastar fastighetsägaren. Kostnad för fastighetsbildning beror på tidsåtgången.

El och tele m.m.

Kostnader för anslutning till respektive ledningsnät belastar fastighetsägaren.

Kostnader för miljö- och naturskyddsåtgärder

Åtgärder för dagvattenhantering, ekologisk kompensation och eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger respektive fastighetsägare.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

- Dagvattenutredning Vista skogshöjd 2014-04-30, Ramböll
- Dagvattenutredning Vista skogshöjd, 2016-11-29, rev. 2017-10-06, Ramböll
- Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun, Miljöteknik Sven Tyréns AB, 1975
- Bullerutredning, Rapport 15314 B ÅHA Åkerlöf Hallin Akustikkonsult, 2016-09-16

Det har även tidigare i samband med planprogrammet tagits fram en geoteknisk- och miljöteknisk utredning (WSP, 2011-05-26) samt en trafikanalys (Sweco, 2011-12-05, 2015-05-22).

Dokumentation och kontroll

Påträffade markföroreningar ska anmälas till tillsynsmyndigheten.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen och i samarbete med mark- och exploateringssektionen, gatuprojektsektionen, trafik- och landskapssektionen, samt bygglovsavdelningen och lantmäteriafdelningen. Planarbetet har delvis bedrivits med konsultstöd genom Tengbomgruppen.

Michaela Woltter

Planarkitekt

Evelina Öberg

Planarkitekt

