



Detaljplaneprogram för

## Rosenhill

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, maj 2011*

*Reviderat september 2012*

# Innehållsförteckning

|                                                    |          |
|----------------------------------------------------|----------|
| <b>Vad är ett Program?</b>                         | <b>4</b> |
| Syfte med program för planläggning                 | 4        |
| Normalt planförfarande                             | 4        |
| <b>Detaljplaneprogram</b>                          | <b>5</b> |
| Planens syfte och huvuddrag                        | 5        |
| Plandata                                           | 5        |
| Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden     | 5        |
| Tidigare ställningstaganden                        | 6        |
| Regionplan                                         | 6        |
| Översiktsplan                                      | 6        |
| Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden | 7        |
| Planuppdrag och program för detaljplanen           | 7        |
| Kommunala beslut i övrigt                          | 7        |
| Förenlighet med Miljöbalken                        | 8        |
| Behovsbedömning                                    | 8        |
| Sammanfattning och motiverat ställningstagande     | 8        |
| Förutsättningar, förändringar och konsekvenser     | 11       |
| Natur                                              | 11       |
| Mark och vegetation                                | 11       |
| Naturvärden                                        | 12       |
| Rekreation och friluftsliv                         | 12       |
| Geotekniska förhållanden och markradon             | 13       |
| Hydrologiska förhållanden                          | 14       |
| Bebyggelse                                         | 15       |
| Befintlig bebyggelse                               | 15       |
| Föreslagen markanvändning och exploateringsgrad    | 15       |
| Landskapsbild/stadsbild                            | 17       |
| Offentlig och kommersiell service                  | 17       |
| Kulturhistoriska miljöer                           | 17       |
| Fornlämningar                                      | 18       |
| Gestaltning                                        | 18       |
| Fritid                                             | 18       |
| Lek och rekreation                                 | 18       |
| Naturmiljö                                         | 19       |
| Gator och trafik                                   | 20       |
| Gång- och cykeltrafik                              | 20       |
| Kollektivtrafik                                    | 20       |
| Biltrafik                                          | 21       |
| Parkering                                          | 21       |
| Tillgänglighet                                     | 23       |
| Störningar och risker                              | 23       |
| Luft                                               | 23       |
| Buller, vibrationer                                | 23       |
| Riskhänsyn                                         | 24       |
| Byggnadsfritt avstånd till statlig väg             | 24       |
| Elektromagnetiska fält                             | 24       |
| Farligt gods                                       | 24       |
| Teknisk försörjning                                | 25       |
| Vatten och avlopp                                  | 25       |
| Dagvatten                                          | 25       |
| El och tele                                        | 26       |
| Avfallshantering                                   | 26       |
| Räddningstjänst                                    | 26       |
| Genomförande                                       | 27       |
| Detaljplan                                         | 27       |

|                                   |    |
|-----------------------------------|----|
| Planförfarande                    | 27 |
| Ansvarsfördelning, huvudmannaskap | 27 |
| Ekonomi                           | 28 |
| Gator mm.                         | 28 |
| Vatten och avlopp                 | 28 |
| Organisation                      | 28 |

# Vad är ett Program?

## ***Syfte med program för planläggning***

En detaljplan ska grundas på ett program som redogör för förutsättningar och mål för planen.

Syftet med programmet är att kommunens beslutsunderlag i ett tidigt skede ska breddas med de berördas erfarenheter och synpunkter - berörda parter ska ges möjlighet till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är låsta.

Samråd ska ske med länsstyrelse, lantmäterimyndighet samt sakägare, hyresgäster och boende som berörs av förslaget ska ges tillfälle till samråd. Detta gäller även de myndigheter, sammanslutningar och enskilda i övrigt som har ett väsentligt intresse av programmet.

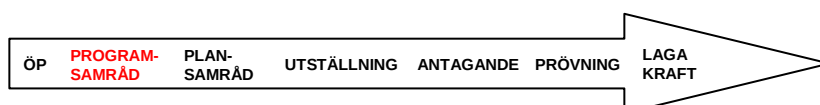
Efter genomfört programsamråd sammanställs de synpunkter som inkommit. Programmet kan därefter komma att revideras i enlighet med inkomna synpunkter, innan det godkänns av vederbörliga kommunalpolitiska instanser. Det godkända programmet kan sedan ligga till grund för kommande detaljplanering.

Programhandlingen omfattar två projekt; dels ett område som avses planläggas för bostäder, dels ett mindre område, längs del av Kolonivägen, som berörs för en eventuell gatuutbyggnad för trafik, bil och buss.

## ***Normalt planförfarande***

Detaljplanerna för Rosenhill, handläggs med normalt planförfarande enligt Plan och bygglagen(1987:10) ersattes i maj 2011 av Plan- och bygglagen (2010:900). Arbetet med föreliggande plan inleddes före maj 2011 och planen har därför utformats och handlagts med stöd av den äldre lagen. I det normala förfarandet ingår momenten program-samråd, plansamråd, utställning och antagande. I programsamrådet beaktas och bemöts synpunkter från de berörda i en programsamrådsredogörelse som vidarebefordras till samhällsbyggnadsnämndens politiker. Vid kommande planering kommer det att finnas ytterligare två möjligheter att lämna synpunkter – inom ramen för plansamrådet respektive under utställningen. Dessa skeden innebär ofta en konkretisering av de utgångspunkter som presenteras i programskedet.

När detaljplanen varit ute på samråd och utställning till berörda och slutligen antagits och vunnit laga kraft kan projektering och byggande ta vid.



# Detaljplaneprogram

## ***Planens syfte och huvuddrag***

Syftet med planläggningen är att införa moderna planbestämmelser inom området som ger möjligheter till förnyelse och förtätning av befintlig bebyggelse, i enlighet med planprogrammet för Vistaberg, samt en nyexploatering med tätare bebyggelse i form av gruppbebyggda småhus och flerbostadshus. Planläggningen syftar också till att ge förutsättningar för uppförande av en skola/förskola samt bygga ut det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet plus en ny- och ombyggnad av huvudgata samt det lokala gatunätet.

Inom planområdet beräknas ca 55 nya villatomter kunna tillskapas, dels på kommunal mark, dels som avstyckningar. Det totala antalet villatomter uppgår då till ca 120. Längs Rosenhillsvägens delvis nya dragning, planeras ca 65 lägenheter i gruppbebyggda småhus och flerbostadshus. Cirka 25 lägenheter i gruppbebyggda småhus kan tillkomma i områdets västra del. En förskola med fem avdelningar är tänkt att placeras på del av fastigheten Rosenhill 1:12, längs med förlängningen av Fågelsångsvägen.

I planprogrammet för Vistaberg har områdets anknytning och förhållande till omgivningen redan utretts samt områdets förutsättningar för bebyggelse. De frågor som behöver fördjupas ytterligare är; sträckning för gatan mellan Kolonivägen och Rosenhillsvägen och att pröva en ny tätare bebyggelse med gruppbebyggda småhus samt flerbostadshus. Närheten till Glömstavägen innebär bullerstörningar på bebyggelse i de södra delarna av planområdet och ska utredas vidare.

## ***Plandata***

### **Lägesbestämning, areal och markägförhållanden**

Planområdet omfattar ca 24,5 hektar och är beläget ca 1 km väster om Huddinge centrum, se karta på nästa sida.

Planen omfattar fastigheterna Rosenhill 1:13, 1:14, 1:15, 1:16, 1:17, 1:18, 1:19, 1:20, 1:21, 1:24, 1:26, 1:27, 1:28, 1:29, 1:30, 1:31, 1:32, 1:34, 1:35, 1:36, 1:40, 1:41, 1:42, 1:44, 1:46, 1:47, 1:48, 1:49, 1:50, 1:51, 1:52, 1:53, 1:55, 1:56, 1:60, 1:61, 1:63, 1:64, 1:65, 1:66, 1:67, 1:68, 1:69, 1:70, 1:82 och Källbrink 1:34, 1:35, 1:165 i enskild ägo, de kommunägda fastigheterna Fullersta gård 1:170, Rosenhill 1:12, 1:2, 1:22, 1:25, 1:3, 1:33, 1:37, del av 1:39, 1:43, 1:45, 1:54, 1:57, 1:58, 1:59, 1:62, 1:71 och 1:80 samt Källbrink 1:32 och 1:33. Ägandet av den obebyggda marken är blandat, privata ägare och kommunen.





kan delvis ses som ett kompletterande bostadssamhälle till det regionala utvecklingsområdet Flemingsberg.”

Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Parallellt med framtagandet av program för Rosenhill pågår arbete med ny översiktsplan för Huddinge kommun. Samråd pågår under tiden 20 augusti till 2 november 2012. Samrådsversionen av den nya översiktsplanen stödjer programförslaget för Rosenhill. Förändringar av de båda planerna kommer fortsättningsvis att stämmas av.

### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

För en mindre del av området gäller områdesbestämmelser för delar av Glömsta, Vistaberg och Rosenhill, antagen fr o m 2000-09-25/fastställd /fastställersedatum t o m 2000-10-20/ (officiell aktbeteckning 0126K-13181, alternativ aktbeteckning OB 9-D-5). Områdesbestämmelserna medger högst en huvudbyggnad med största byggnads- och bruttoarea på 55 kvm plus 25 kvm byggnadsarea för förråd/uthus. Totalt får högst 80 kvm byggnads- och bruttoarea uppföras. Området längs Kolonivägen är planlagt med detaljplan Fullersta Gård syd, antagen fr o m 1994-05-24/fastställd 1995-06-21 (officiell aktbeteckning 0126K-12440, alternativ aktbeteckning 8-A-22). Detaljplanen för Kolonivägen medger vägområde som är 8,5 m, kringliggande förgårdsmark har prickmarkerats för att möjliggöra en framtida utbyggnad av gatan för en bussförbindelse. Genomförandetiden har gått ut för samtliga planer.

### **Planuppdrag och program för detaljplanen**

Planprojektet finns med i projektplanen 2011-2013 med programstart januari 2011. Beslut om planuppdrag tas av Kommunstyrelsen efter det att programsamråd genomförts och program tillstyrkts av Samhällsbyggnadsnämnden.

För området norr om Glömstavägen, mellan Glömsta och Fullersta, beslutade kommunstyrelsen (år 2004) om ett planprogram. Programmet skulle utgöra ett underlag för ett flera detaljplaner och totalt inrymma cirka 1 400 bostäder. I planprogrammet för Vistabergsområdet har Rosenhill utpekats som ett förtätningsområde, en förtätning av befintliga tomter. I planprogrammet för Vistabergsområdet har områdets anknytning och förhållande till omgivningen redan utretts samt områdets förutsättningar för bebyggelse. Nuvarande förslag kan innebära en mindre avvikelse från planprogrammet. De frågor som behöver fördjupas ytterligare är sträckningen för gatan mellan Kolonivägen och Rosenhillsvägen samt att pröva en ny tätare bebyggelse i form av gruppbebyggda småhus samt flerbostadshus. Detta föranleder att ett nytt program tas fram för området.

### **Kommunala beslut i övrigt**

En avsiktsförklaring finns mellan Huddinge kommun och NCC Boende AB. Avsiktsförklaringen innebär att kommunen för sin del förklarar sig beredd att erbjuda bolaget en markanvisning på delar av den kommunägda marken i Rosenhillsområdet för bostadsutbyggnad.

## ***Förenlighet med Miljöbalken***

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

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Miljökvalitetsnormer finns bl.a. för utomhusluft och omgivningsbuller, se vidare miljöbeskrivningen. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med förslaget ändamål.

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, se miljöbeskrivningen.

## ***Behovsbedömning***

### **Sammanfattning och motiverat ställningstagande**

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagens 5 kap 18 § och Miljöbalken 6 kap 11§ med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behövas. Med hänvisning till nedanstående och beskrivningen av miljöfrågor under rubriken ”Förutsättningar, förändringar och konsekvenser”, bedöms detta förslag till planläggning av Rosenhill inte medföra någon betydande miljöåverkan. Upprättandet av planen behöver därför inte kompletteras med miljöbedömning/MKB enligt MB och PBL.

Ett område som idag är bebyggt med en blandning av åretrunt- och fritidshus kommer att ges möjlighet till permanentbosättning och kopplas till det allmänna avloppsnätet. När idag enskilda avloppsanläggningar ersätts med ett gemensamt avloppsnät kommer detta att förbättra förutsättningarna för avloppssituationen i området och därmed en bättre vattenkvalitet i berörda vattenområden.

När idag obebyggd mark tas i anspråk minskar tillgängliga grönområden lite i storlek, vilket kan påverka den biologiska mångfalden negativt. Konsekvenserna är beroende på grad av förtätning samt vilken hänsyn som tas till planområdets natur vid bebyggelse. Höga naturvärden finns i kärrområdet. En liten del av planområdet utsätts för vägtrafikbuller som överstiger riksdagens riktvärden för trafikbuller vid nyplanering av bebyggelse. Det är ett område i söder intill Annelundsvägen och nära Glömstavägen. Detta ska studeras vidare i planarbetet.



Lokaliseringen enligt planförslaget bedöms som lämplig då den följer kommunens översiktsplan. Enligt översiktsplanen ska byggandet främst koncentreras till områden där infrastrukturen är utbyggd. Förslaget innebär en förtätning och utveckling i anslutning till kringliggande bebyggelseområden och behovet av en ny skola/förskola ska studeras under planarbetet. Infrastrukturen utvecklas och kan utnyttjas mer effektivt och en skola/förskola kan lokaliseras på gångavstånd för brukarna. Planens betydelse för en hållbar utveckling är främst kopplad till ett effektivt nyttjande av tätortens markresurser.

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hus-hållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken (MB) 3 och 4 kap. Planförslaget innebär ingen skada på ekologiskt känsliga områden eller riksintressen. Effekterna av den påverkan planförslaget kan ha på omgivningen samt den påverkan omgivningen kan ha på planförslaget bedöms som hanterbara. Inga nationella, regionala eller kommunala miljömål åsidosätts. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med förslaget ändamål. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon och partiklar (PM 2.5 och 10) i utomhusluft. Exploateringen av området får konsekvenser för miljön men förändringarna bedöms inte heller innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser enligt PBL 5 kap. 18 §.

### ***Platsen, påverkan, planen***

#### **Agenda 21**

Huddinge kommuns lokala agenda 21 (reviderad av kommunfullmäktige den 9 maj 2005) har som vision att Huddinge ska vara ett långsiktigt, hållbart, kretsloppsanpassat och trivsamt samhälle.

Det nationella miljömålet ”God bebyggd miljö” innebär att den fysiska planeringen ska möjliggöra ett varierat utbud av bostäder, arbetsplatser, service och kultur så att bilanvändningen kan minska och förutsättningarna för miljöanpassade och resurssnåla transporter förbättras. Genom att komplettera och förtäta inom befintlig bebyggelse samt att möjliggöra en bättre förutsättning för kollektivtrafik efterlevs detta.

#### **Natur och rekreation**

När idag obebyggd mark tas i anspråk minskar tillgängliga grönområden lite i storlek, vilket kan påverka den biologiska mångfalden negativt. Konsekvenserna är beroende på grad av förtätning samt vilken hänsyn som tas till planområdets natur vid bebyggelse. Höga naturvärden finns i kärrområdet och området har betydelse för de kringboendes närrekreation.

När planområdet förtätas och tidigare oexploaterad mark bebyggs förändras planområdet från ett område av skogskaraktär till ett villaområde. Vegetationen påverkas av bland annat bebyggelsens täthet, lokalisering och utformning. För att minska denna förändring bör bebyggelsen naturanpassas

och tillkomma utan stor naturpåverkan. Rekreativvärdena i planområdet bedöms kunna gynnas genom att mossen görs tillgängligare för de kringboende. Inom- och i anslutning till planområdet finns även fortsättningsvis markytor med naturmark för närlek och rekreation. Detaljplanearbetet ska utreda behovet av friytor för spontan idrott och lek för kringboende. Den kommande detaljplanen för området och skola/förskola bör behålla så mycket natur som möjligt för lek och undervisning.

### **Landskapsbild/stadsbild**

Programområdet präglas av villaträdgårdar och sommarstugor från 1920-talet och framåt samt några obebyggda fastigheter. Med en utbyggnad enligt förslaget i programmet kommer landskapsbilden att förändras till en tätare bebyggelse framförallt i områdets östra del, längs med den föreslagna huvudgatan.

### **Hydrologi och dagvatten**

Ett område som idag är bebyggt med en blandning av åretrunt- och fritidshus kommer att ges möjlighet till permanentbosättning och kopplas till det allmänna avloppsnätet. När idag enskilda avloppsanläggningar ersätts med ett gemensamt avloppsnät kommer detta att förbättra förutsättningarna för avloppssituationen i området och därmed en bättre vattenkvalitet i berörda vattenområden.

I samband med utbyggnaden av området ökar de hårdgjorda ytorna med tak och infarter. Det är viktigt att tillkommande hårdgjorda ytor minimeras så långt som möjligt och att förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten tas tillvara.

### **Buller och luftkvalitet**

En liten del av planområdet utsätts för vägtrafikbuller som överstiger riksdagens riktvärden för trafikbuller vid nyplanering av bebyggelse. Det är ett område i söder intill Annelundsvägen och nära Glömstavägen. Detta ska studeras vidare i planarbetet. Det är viktigt att detaljplanens genomförande inte överskrider acceptabla bullernivåer för boende i och kring området.

Biltrafiken i området kommer att öka med föreslagna utbyggnad. Ny bebyggelse ska placeras så att en god ljudmiljö kan skapas för såväl boende som barn och personal på förskola. Samma bullerriktvärden gäller i princip för skola/förskola som för nybyggnation av bostäder.

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

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Natur

#### Mark och vegetation

Rosenhillsområdet består av två dalgångar med kringliggande höjdparter. Området är beläget mellan ca 25-50 meter över dagens havsnivå. I området finns rester av mindre landskapsrum som tidigare har hållits öppna av jordbruk. Sedan några decennier har dock dessa delar lämnats och igenväxning med sly medför att rummens tydlighet gått förlorad och de arter som är beroende av öppenhet försvinner. Utan fortsatt hävd tilltar igenväxningen och orienterbarheten och framkomligheten i landskapet försämrar. Generellt innehåller områdets norrsluttningar fuktig skogsmark och vegetationen domineras av gran med inslag av löv. Sådan vegetation är inte unik men kan ha betydelse som spridningskorridor för växter och djur samt för den lokala hydrologiska balansen.

Skogen öster om Rosenhillsvägen är varierad och utgörs av en hel del gran åt väster samt ett stråk med lövskog åt öster. Detta område beskrivs i Huddinge gröonstruktur som ett sumpskogsområde på tidigare jordbruksmark samt öppet kärr. Vid Rosenhillsvägen finns en ödetomt omgiven av gräsmark med hagtornshäck och några äldre fruktträd och ädellövträd.



*Områdesindelning efter vegetationstyper för områdets östra del och mossen, Sweco Environment AB. Den streckade linjen visar det inventerade området.*

I programområdets västra del finns en södersluttning kring en äldre gårdstomt med ett antal stora ekar, vilka skapar skönhets- och rekreationsvärden.

Då hela området hyser ett förhållandevis stort antal lövträd samt att där finns en föryngring och en god åldersfördelning, finns potential att utveckla höga värden knutna till äldre lövträd. Under planarbetet kommer områdets vegetation att studeras vidare samt förslag till eventuella åtgärder.

### **Naturvärden**

Det finns inte sedan tidigare någon kännedom om hotade arter eller miljöer i området. Platsen anges inte som sumpskog, nyckelbiotoper eller naturvärdesområden enligt Skogsstyrelsens information (Skogens pärlor) och Länsstyrelsens GIS-databas. En naturinventering har gjorts under sommaren 2010 för områdets östra del samt intilliggande mosse (se karta sid. 11). På ett flertal platser hittades ytligt grundvatten/tillrinnande dagvatten och sumpskogsstrukturer (område E på karta sid. 11). Område E är klassat som ett område med naturvärden av kommunalt intresse, 3 (värdeskala från Modell för naturvärdesbedömning, Naturcentrum AB, 2001). Det är ett kärrområde med gransumpskog som kan anses utgöra en värdefull lokal med hänseende på den rika tillgången på död ved och att här finns lämpliga betingelser för groddjursreproduktion, vilket bör anses utgöra ett kommunalt värde (3). Här finns omväxlande torra och blöta partier, en stor andel lågor och död ved samt trädsocklar som indikerar att området varit fuktigt under en längre tid.

Sumpskog är en ekologiskt värdefull struktur (en variationsrik miljö) som minskat kraftigt pga. utdikning, skogsbruk och jordbruk. Sumpskogar som ej avverkas har ofta lång kontinuitet, något som skapar goda förutsättningar för en stor artrikedom av både växter och djur. Många hotade arter av lavar, mossor, svampar, snäckor, sniglar och grodor är idag knutna till dessa biotoper.



*Mossen.*

### **Rekreation och friluftsliv**

Möjligheter till närrekreation finns främst i planområdets östra samt västra del. Direkt öster om planområdet finns en mosse som delvis är utdikad, den innehåller ett antal stigar och nyttjas regelbundet för närrekreation.

Huddinges grönsstruktur tar upp delar av programområdet;



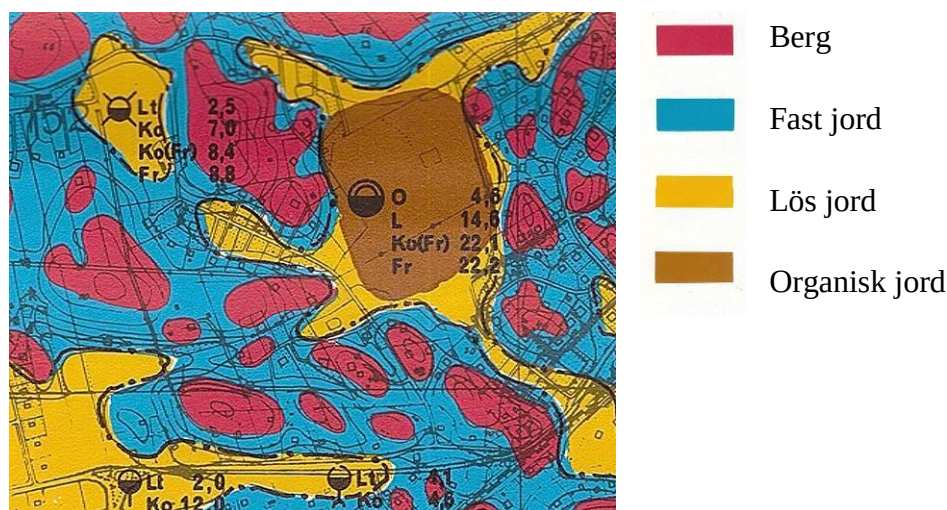
Söder om Mossvägen - området beskrivs som igenväxande åkermark med glesa bestånd av björk, asp och tall samt videbuskområden i norra delen. Ett öppet dike och en välanvänd stig går genom området.

Björnmossevägen - området beskrivs som ett ganska trevligt, lättillgängligt och välanvänt lekställe för barn.

Området öster om Björnmossevägen – Rosenhillsvägen - området beskrivs som ett sumpskogsområde på tidigare jordbruksmark med massor av stigar och diken samt en variationsrik natur. Ödetomten vid Rosenhillsvägen bedöms ha ett ringa värde för rekreation.

### **Geotekniska förhållanden och markradon**

Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består kvarterens mark huvudsakligen av Berg (berg i dagen eller berg på ringa djup) = röd markering / Fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän) = blå markering/ Lös jord (lerjord utan genomgående torrskorpa) = gul markering/ Organisk jord (ytlager av torv, dy gyttna; i allmänhet med större mäktighet än 0,5 m) = brun markering.



Utdrag ur Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun, Miljöteknik Sven Tyrén AB.

Byggnader och vägar inom planområdet är delvis planerade att ligga på de lermarker som sträcker sig från Fullersta in i östra delen av planområdet. Mäktigheten och egenskaperna hos leran är liksom grundvattenförhållandena varierar kraftigt. Bedömningen är dock att leran avtar i mäktighet ju längre västerut man kommer. Längs östra gränsen av planområdet finns ett område där ytskiktet består av torv som underlagras av leran. I ett stråk från nordväst mot sydost, utmed Kolonivägen, består marken av lerjord utan genomgående torrskorpa.

Två geotekniska undersökningar har gjorts för området kring Fågelsångsvägen/Rosenhillsvägen, en under hösten 2009 och en under våren 2011. Ett antal frågor pekas ut som bör utredas i ett tidigt skede och där de geotekniska förhållandena har stor betydelse:

- höjdsättning av området och förstärkning av undergrund
- avvattningsfrågor för de låglänta sankpartierna
- schakt för ledningar

Sveriges Geologiska AB har utfört en markradonkartering 1984. Området har vid dessa mätningar bedömts som låg- samt normalriskområde.

### ***Hydrologiska förhållanden***

Delar av området är kuperat och har goda avrinningsförhållanden men mot näringsrika vattendrag. Rosenhillsområdet består av två dalgångar med kringliggande höjdparter. En relativt stor del av området består av berg med tunt jordlager och i dalgångarna av lera, som har sämre förmåga att infiltrera dagvatten.

Planområdet ingår i Tyresåns sjösystem och avrinner närmast Trehörningen och Örlången, som är övergödda vilket leder till problem med syrebrist, igenväxning och algbloomningar. Ur vattenvårdssynpunkt är det angeläget att minska belastningen av näringsämnen till sjöarna. Miljökvalitetsnormer för vatten anger att vattenstatusen inte får försämrast. Dagvatten och enskilda avlopp utgör de största källorna av närsalter (fosfor och kväve). Viktiga åtgärder för att avlasta sjön och minska näringstillståndet är bland annat att ansluta enskilda avlopp till kommunalt reningsverk och att minska belastningen av dagvatten.

Ur dagvattensynpunkt finns det förbindelse mellan Rosenhillsvägen via kärrområdet och vidare norrut via diken mot Mossvägen där dagvattnet tas upp och avleds vidare i dagvattensystemet. Området är mycket flackt och välbevuxet så uppehållstiden för dagvattnet är mycket lång innan det har sökt sig igenom området vilket bidrar till att det är sankt. Kärrområdet ligger i en lågpunkt vid Rosenhillsvägen och på grund av exploateringen i Vistaberg så har sannolikt tillrinningen ökat mot tidigare (eftersom andelen hårdgjorda ytor nu är betydligt större än innan exploateringen).

En dagvattenutredning ska göras under den fortsatta planprocessen.

Ett markavvattningsföretag finns i områdets östra del, på delar av fastigheterna Källbrink 1:33, 1:34, 1:35, 1:36, 1:37 och 1:39.

En dispens för markavvattning krävs för en exploatering av del av kärrområdet som pekats ut i naturinventeringen. Länsstyrelsen har beviljat dispensen från markavvattningsförbundet samt tillstånd för planerad markavvattning inom fastigheterna Rosenhill 1:3, 1:33, 1:80 och Källbrink 1:1.



## Bebyggelse

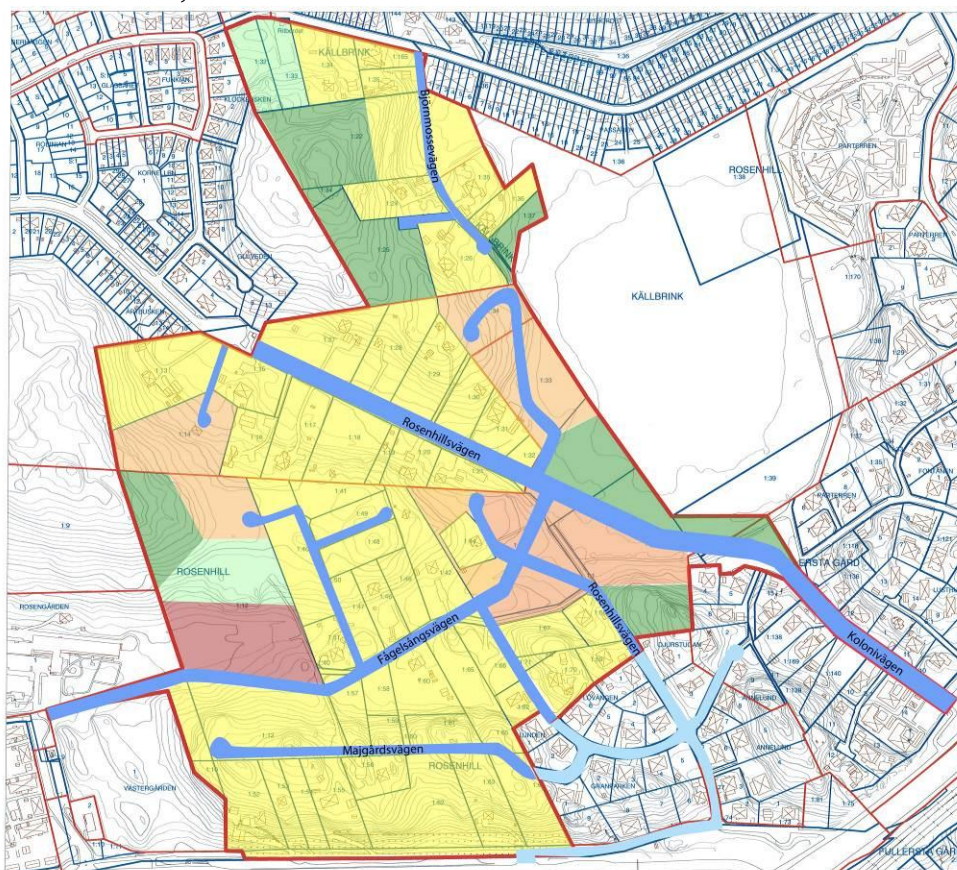
### Befintlig bebyggelse

I norr gränsar bebyggelsen till den nybyggda Vistabergs trädgårdsstad och i söder gränsar bebyggelsen till Annelundsvägen samt befintlig villa-bebyggelse i kvarteren Lunden, Granparken, Lövängen, Djurstugan och Annelund. Inom området finns småhusbebyggelse i såväl permanent-bostäder som fritidshus. Cirka 30 fastigheter är obebyggda.

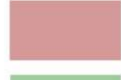
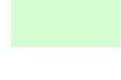
### Föreslagen markanvändning och exploateringsgrad

#### Bebyggelsetyper

Markanvändningen inom planområdet föreslås vara för friliggande enbostadshus (villor), med inslag av radhus, kedjehus, parhus samt flerbostadshus, se nedanstående karta.



Teckenförklaring

|                                                                                     |                                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
|  | villor                              |
|  | gruppbebyggda småhus/flerbostadshus |
|  | skola/förskola                      |
|  | natur                               |
|  | park/lek                            |

Översiktlig struktur för området.

### *Byggnadsstorlek och utformning*

En lämplig byggrätt för friliggande småhus inom planområdet kan vara enligt förslaget nedan, men kan även komma att variera beroende på förutsättningarna och områdets karaktär. Slutlig byggrätt fastställs i detaljplan. Förslag till byggrätt för friliggande enbostadshus (villor):

- 1/5 av tomtarealen dock max 200 m<sup>2</sup> (byggnadsarea)
- max två våningar

### *Tomtstorlek och fastighetsbildning*

För att en fastighet ska kunna delas krävs bland annat att nybildad fastighet (och kvarvarande) får en lämplig utformning och blir varaktigt lämpad för sitt ändamål. Krav ställs på god tillgänglighet fram till fastigheten och inom fastigheten. Fastigheten skall därmed ha tillgång till behövliga vägar utanför sitt område och det ska eftersträvas att det inom fastigheten kan ske angöring med bil så nära huvudbyggnad som möjligt. Fastigheten skall också kunna angöra vatten- och avloppsanläggning.

Minsta tomtstorlek regleras med en bestämmelse i detaljplanen och ligger till grund för fastighetsbildning. Om planen anger en minsta tomtstorlek om x m<sup>2</sup>, krävs minst den dubbla arealen för att en tomt ska vara möjlig att dela. Större areal än det dubbla kan också krävas för att en tomt ska vara möjlig att dela om tomten till exempel har för stora nivåskillnader och två huvudbyggnader inte ryms inom den tillgängliga delen. Delningsmöjligheten kan också blockeras av placeringen av befintlig bebyggelse etc.

Med så kallad prickmark i planen (mark som inte får bebyggas) kan man styra var bebyggelse får placeras och därmed påverka hur fastighetsbildning kan ske. Är fastigheten på vissa delar svårbebyggd med hänsyn till topografin eller av andra skäl behöver hållas ”fri”, kan marken anges som prickmark.

Nya fastigheter kan också skapas genom att fastigheter kan gå ihop och gemensamt bilda en ny fastighet. Detta gäller som vid all avstyckning under förutsättning att nya fastigheten bedöms lämplig för sitt ändamål m.m. Detaljplanen kan alltså ge en möjlighet till avstyckning, men det är fastighetsägaren själv som genom att ansöka om fastighetsbildning väljer om och när han vill få en avstyckning prövad av lantmäterimyndigheten.

I Huddinge kommun är den vanligaste bestämmelsen om minsta tomtstorlek 800 m<sup>2</sup>. Vid en översiktlig bedömning med förutsättning att minsta tomtstorlek är 800 m<sup>2</sup> bedöms cirka 55 nya villafastigheter kunna skapas. Totalt inom planområdet blir det då cirka 120 villatomter inklusive befintliga villatomter och avstyckningar. Det östra området kan bebyggas med cirka 65 lägenheter i gruppbebyggda småhus och flerbostadshus. Cirka 25 lägenheter i gruppbebyggda småhus kan tillkomma i områdets västra del. Den vidare detaljplaneringen kommer att visa vad som är lämpligt. Det kan bli både fler eller färre beroende på vad den djupare studien utvisar.

### ***Landskapsbild/stadsbild***

Rosenhillsområdet består av två dalgångar med kringliggande höjdparter. I området finns rester av flera mindre landskapsrum som tidigare har hållits öppna av jordbruk. Sedan några decennier har dock dessa delar lämnats och igenväxning med sly medför att rummens tydlighet gått förlorad. Utan fortsatt hävd tilltar igenväxningen och orienterbarheten och framkomligheten i landskapet försämras.

I områdets västra del finns ett tydligt landskapsrum med ett flertal ekar grupperade runt rester av husruiner, denna del föreslås sparas som parkmark.

Befintliga vägar följer landskapets topografi och är oftast belägna i kanten mellan skog och öppen mark. Utformningen av vägarna är mycket enkel. Vägrummen är inte gestaltade med trädrader, alléer och liknande. Landskapet inom programområdet präglas av villaträdgårdar och sommarstugor från 1920-talet och framåt. Med en utbyggnad enligt förslaget i programmet kommer landskapsbilden att förändras till en tätare bebyggelse framförallt i områdets östra del, längs med den föreslagna huvudgatan. Även vägarnas utformning kommer att förändras.

### ***Offentlig och kommersiell service***

Varken offentlig eller kommersiell service finns inom planområdet idag.

Närmaste förskola för västra området är Vista förskola vid Vistaskolan och för östra området är det Entitan vid Bergholmsvägen i Fullersta gård. Ytterligare en förskola finns vid Humlebacken i Vistabergs trädgårdsstad. Barn- och ungdomsförvaltningen bedömer att det i detta område finns behov av en förskola för cirka 100 barn som med en flexibel lokalutformning även ska kunna fungera som skola för yngre elever F-3. Föreslaget läge är på del av fastigheten Rosenhill 1:12 längs med en förlängning av Fågelsångsvägen. Närmaste grundskola är Rosenhillskolan (–årskurs 3) och Vistaskolan (förskola – årskurs 9), ca 250 respektive 600 meter från planområdet. Närmaste gymnasium är Sjödalsgymnasiet i Huddinge centrum, ca 1 km från planområdet. Ytterligare en kilometer bort, finns Huddingegymnasiet och Sågbäcksgymnasiet.

I Flemingsbergs centrum, ca 2,5 km väster om området finns Karolinska institutet och Huddinge sjukhus, och i Huddinge centrum, ca 1 km öster om området, finns vårdcentraler, folktandvård, apotek, arbetsförmedling, försäkringskassa, kommunalhus, huvudbibliotek, närpolisstation och övrig offentlig service. Ett stort utbud av varierad service finns ca 1 km från området i Huddinge centrum.

### ***Kulturhistoriska miljöer***

En mindre del av planområdets sydöstra del tas upp i *Huddinge, reviderad kulturmiljöinventering*; (Stockholms läns museum rapport 2003:20 i samarbete med Huddinge kommun). För området längs Kolonivägen sägs:

Villaområdets tidstypiska planering skyddas genom att gatusträckningar värnas och tomtavstyckningar undviks. Bebyggelsen från 1920-1930-talen, bör hanteras med eftertanke vid till-byggnader och renovering. Skötseln bör utgå från tillkomsttidens material och metoder.

### ***Fornlämningar***

I områdets norra del i huvudsak på fastigheten Rosenhill 1:28 finns en registrerad fornlämning (RAÄ nr 158:1), en fornlämningsliknande lämning. Det intilliggande Glömstaområdet har under de senaste 10-15 åren visat sig hysa många stora och små stenåldersboplatser på olika höjd över havet. Området är beläget mellan ca 25-50 meter över dagens havsnivå vilket skulle ge dessa potentiella lokaler en datering till ca 3000-5000 f.kr. Det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning. I 2 kap 6,8 och 10 §§ lagen om kulturminnen (1988:50) regleras anmälningsplikt, tillstånd m.m.

### ***Gestaltning***

Bebyggelsens volymer och utformning ska studeras vidare under planarbetet.

### ***Friytor***

#### ***Lek och rekreation***

Möjligheter till närrekreation finns främst i planområdets östra samt västra del. I områdets västra del finns rester av husruiner omgärdade av ett antal större ekar, denna plats föreslås sparas som parkmark.



*På fastigheten Rosenhill 1:12 finns rester av husruiner omgärdade av ekar, vilka skapar skönhets- och rekreationsvärden.*



Direkt öster om planområdet finns en mosse som delvis är utdikad, den innehåller ett antal stigar och nyttjas regelbundet för närrekreation, hundpromenader etc. I mossens utkant finns en anlagd gångväg som också passerar en mindre gräsplan för bollspel samt en lekplats under renovering på den kommunala fastigheten Fullersta gård 1:170.



*Mossen öster om programområdet, innehåller ett antal stigar och nyttjas regelbundet för närrekreation.*

I detaljplanarbetet ska behovet av friytor för bollspel och lek samt lämplig lokalisering utredas.

Ca 2 km från planområdet ligger Gömmarens naturreservat som är ett större skogsområde av regional betydelse för det rörliga friluftslivet samt fungerar som undervisningsområde och utflyktsmål för skolor och barnomsorg. Möjlighet till bad finns vid sjön Gömmaren, mitt i reservatet.

Närmaste idrottsplats är Källbrinks idrottsplats, ca 1,6 km från planområdet. Närmaste sporthall är Storängshallen, ca 1 km från planområdet, som är en så kallad multihall. Närmaste simhall är Huddingehallen, ca 2 km från planområdet, med bad och motionscenter.

### **Naturmiljö**

Bebyggelsen omges i öster och väster av naturmark. Eventuella ingrepp i naturområde kan delvis kompenseras av att naturmark ges större tillgänglighet. Tillskott av nya gång- och cykelvägar genom området gör området upplevelsemässigt mer lättillgängligt även för människor som bor i andra delar av kommunen. I direkt anslutning till planområdet finns ett naturområde som sträcker sig västerut och som sedan övergår i ett öppet och hävdad landskap i Lövstadalgången med bland annat den så kallade fornstigen.



## Gator och trafik

### Gång- och cykeltrafik

I och med den nya gatustrukturen förses Rosenhillsvägen, Kolonivägen, Fågelsångsvägen och Annelundsvägen med gång- och cykelbana. Gång- och cykelbanorna kopplar samman mot det omkringliggande nätet; Vistabergs allé, den separata gång- och cykelbana mellan Midsommarvägen och Annelundsvägen, Vistabergs allé, Huddinge C med pendeltåg och busstrafik och det regionala stråket längs Huddingevägen.

Den stig som idag används mellan Midsommarvägen och Fågelsångsvägen byggs om till lokalgata med gång- och cykelbana för att möjliggöra rätare struktur till i första hand Vistaskolan samt ett antal förskolor.



### Kollektivtrafik

Området har tillgång till busslinje 714 som trafikerar sträckan Huddinge C, Glömstavägen, Hageby allé, Vistabergs allé där bussen vänder. Området nås från Glömstavägen av busslinje 740 (Kungens kurva – Huddinge station).

Sträckningen Rosenhillsvägen/Kolonivägen möjliggör att rutt 714 kan fortsätta från Vistabergs allé genom Rosenhill på Rosenhillsvägen och med ny koppling vidare på Kolonivägen. Den nya sträckningen erbjuder större upptagningsområde och en naturlig koppling för buss genom områdena med rätare sträckning mot Huddinge C (för Rosenhill ger denna sträckning ca 1 km kortare väg till Huddinge C än via Glömstavägen).

Enligt RIPLAN (*Riktlinjer för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län*) är riktvärdet för rimligt avstånd till kollektivtrafik 500 m verkligt avstånd för områden med hög arbetsplatstäthet, dit skolor kan räknas, 700 m för radhus och 900 m för villabebyggelse i grupp. Riktlinjerna visar på god tillgänglighet redan med dagens linjedragning men förstärks vid en framtida sträckning Rosenhillsvägen/Kolonivägen.



### **Biltrafik**

I dagsläget nås området i första hand via Rosenhillsvägen från Glömstavägen, söder om programområdet. Vistabergs allé når precis till kant med programområdet i nordväst. Kolonivägen i östra programområdet är idag en återvändsgata med målpunkter endast för de boende längs vägen. Kolonivägen entrar från Storängsleden i trafikplatsen där Huddingevägen korsar Storängsleden. Vid upprustning och nybyggnation i Rosenhill föreslås en rätare vägnätsstruktur för att svara mot behoven för befintlig och kommande bebyggelse.

En ny huvudsträckning från Vistabergs allé till Huddinge C genom en ny koppling via Rosenhillsvägen och Kolonivägen föreslås endast vara öppen för buss, gång och cykel, biltrafiken begränsas genom en avstängning av biltrafik mellan Vistabergs Allé och Rosenhillsvägen samt där Rosenhillsvägen kopplas samman med Kolonivägen. Befintlig och tillkommande bebyggelse i Rosenhill föreslås få sin utfart för biltrafik anslutna till Glömstavägen. Biltrafiken till och från Vistabergs trädgårdsstad föreslås gå via Hageby allé för anslutning till Glömstavägen.

Föreslagen standard för huvudgatan längs Rosenhillsvägen är en körbana om 6,5 m och en gångbana med bredden 3 m. Totalt vägområde om 10,5 m

(se illustration nedan). Längs Kolonivägen måste körbana breddas till minst 5,5 m (medger möte mellan buss och bil) samt förses med gångbana om 2 m alternativt gång- och cykelbana på 3 m. Om Kolonivägen ska förses med gc-bana måste vägområdet utökas med 1-1,5 m.

Fågelsångsvägen och Majgårdsvägen är mindre villagator vilka utgår från Rosenhillsvägen. Idag återfinns en väl nyttjad stig mellan Midsommarvägen och Fågelsångsvägen. Stigen kan byggas om till lokalgata för att förbinda Rosenhill med i första hand Vistabergs västra delar där målpunkter som Vistaskolan och förskolor påträffas. Hela sträckningen för Fågelsångsvägen föreslås genom ombyggnation uppgraderas till gatutypen lokalgata med gång- och cykelbana, typ L1variant, dvs. körbana om 5 m och gång- och cykelbana om 3 m. Totalt vägområde 9,5 m.

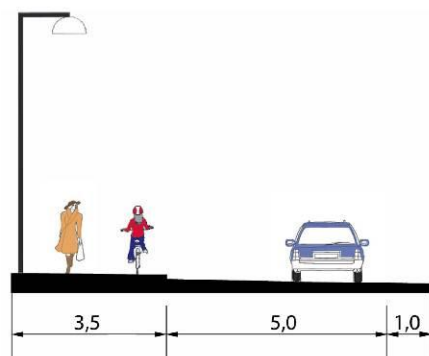
Den del av Rosenhillsvägen som möter Annelundsvägen i söder och utbyggnad Kolonivägen i norr kommer att bli förskjuten i korsningen med Rosenhillsvägen/Kolonivägen och förordas att tillsammans med Annelundsvägen och Fågelsångsvägen följa lokalgata typ L1variant.

En förlängning av Majgårdsvägen föreslås för att nå ett antal fastigheter som idag inte är bebyggda. Övriga mindre lokalgator samt Majgårdsvägen föreslås fortsatt följa standarden L3 dvs. 4,5 m körbana, totalt vägområde 7 m.

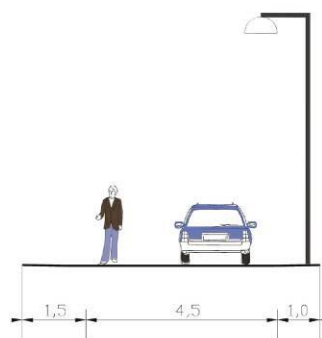
Rosenhill har idag genomgående en skyltad hastighet på 30 km/h. Huvudgatan skyltas till 40 km/h.



Huvudgata med gång- och cykelbana -  
Rosenhillsvägen/Kolonivägen



Lokalgata med gång- och cykelbana -  
Rosenhillsvägen, Fågelsångsvägen, Annelundsvägen



Lokalgata utan gångbana -  
Majgårdsvägen



### ***Parkering***

All parkering ska ordnas på kvartermark enligt Huddinge kommuns parkeringsnorm. Se tabell nedan.

#### *Antal bilplatser, förskolor*

Barn: 1 per 18 barn. Platserna avser angöring och är beroende på skolans läge.

Arbetande: 0,3 – 0,6 per arbetande

#### *Antal bilplatser, enbostadshus*

Även gruppsmåhus och radhus behandlas i denna kategori. Gemensam parkering: 1,5 bpl/hus. Individuell parkering: 2,0 bpl/hus.

### ***Tillgänglighet***

Det eftersträvas att fastigheterna ska ha angöring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt.

### **Störningar och risker**

#### ***Luft***

Vid planering skall 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, bensen, kväveoxider, partiklar (PM 10 och PM 2,5) kolmonoxid, bensen, ozon, arsenik, kadmium, nickel och benso(a) pyren.

Halterna av till exempel svaveldioxid och bly är numera så pass låga att normerna klaras överallt med god marginal. Även för bensen, kolmonoxid och kväveoxider uppfylls normerna på de flesta platser. Svårast att klara är normerna för PM10 och kvävedioxid. Vid starkt trafikerade gator i stadskärnor och utmed större infarter ligger halterna i närheten av eller över normvärdena.

#### ***Buller, vibrationer***

Den största delen av området är idag inte bullerstört med bullernivåer under 55 dB (A) ekvivalent ljudnivå enligt kommunens översiktliga bullerkartering, Ingemanssons, 2002-03-20. I områdets södra delar är bullernivåerna högre framförallt på fastigheterna som ligger utmed Annelunds-vägen, som går parallellt med Glömstavägen. Här är bullernivåerna idag mellan 55-65 dB (A) ekvivalent ljudnivå enligt Ingemanssons, 2002-03-20, vilket ligger över riksdagens riktvärden. En framtida trafiksituation då Söderleden är utbyggd och Glömstavägen inte används i samma utsträckning ger en beräknad ekvivalent ljudnivå på 60 dBA, enligt bullerutredning utförd av Ingemansson Technology AB i maj 2005. Detta ska studeras vidare i planarbetet.

Följande krav bör uppfyllas genom bebyggelsens placering och utformning samt med hjälp av skyddsåtgärder som bullervallar, trafikomläggningar, tyst asfalt etc.



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

Det bör också bedömas om vibrationerna kan riskera överstiga 0,4 mm/sek.

### ***Riskhänsyn***

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

### ***Byggnadsfritt avstånd till statlig väg***

Vägverket Region Stockholm kräver nedanstående mått då detaljplan upprättas. Avstånd mellan väg och byggnad delas upp i två olika mått:

- a) beläggningsskant och kvartersgräns
- b) kvartersgräns och byggnad.

| Vägtyp    | Km/h | a)   | b)  | Totalt |
|-----------|------|------|-----|--------|
| Primära   | 70   | 10 m | 5 m | 15 m   |
| länsvägar | 50   | 8 m  | 5 m | 13 m   |

### ***Elektromagnetiska fält***

Närmaste transformatorstationer finns vid Kolonivägen på fastigheten Annelund 14 och vid Västergården på fastigheten Västergården 3, cirka 200 meter från programområdet samt vid korsningen Mossvägen/Bergholmsvägen, cirka 600 meter från programområdet. Lägen för nya transformatorstationer kommer att anges i detaljplanen.

Vid planeringen av nya byggnader bör enligt myndigheters försiktighetsprincip eftersträvas att exponeringen av elektromagnetiska fält begränsas. Magnetfältsnivåer bör inte överstiga 0,4 µT vid nyplanering av bostäder.

Normalutformade transformatorstationer ska förläggas minst 5 meter från byggnad där människor vistas om avskärmning inte ordnas på annat sätt.

### ***Farligt gods***

Glömstavägen (väg 259) utgör primär transportväg för farligt gods. Huddingevägen (väg 226) utgör sekundär transportväg (ej genomfart) för farligt gods.

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

- 25 meter byggnadsfritt bör lämnas närmast transportleden. Detta för att undvika risker förknippade med avåkning och olyckor med petroleumprodukter, vilket är det dominerande transportslaget av farligt gods.
- Längs vägar för farligt gods bör sammanhållen bostadsbebyggelse närmare än 75 meter från vägkant undvikas. Även om avstånden hålls kan ändå särskilda krav behöva ställas på bebyggelsens utformning. Längs de sekundära transportlederna för farligt gods där endast enstaka bensintransporter sker kan kortare avstånd tillämpas.

Dagens situation, där Glömstavägen är primär transportled för farligt gods, kommer endast att bestå ett fåtal år. Den planerade Södertörnsleden kommer att avlasta Glömstavägen, planerad byggstart 2013. Befintlig bebyggelse längs Annelundsvägen, som går parallellt med Glömstavägen, ligger cirka 45 meter från vägkant. Befintliga småhus ligger cirka 10 meter ovan Glömstavägen. Riskerna förknippade med farligt godstransport på Glömstavägen/ Huddingevägen kan behöva undersökas närmare i det fortsatta planarbetet.

## **Teknisk försörjning**

### ***Vatten och avlopp***

Vatten och avlopp har byggts ut i angränsande planområden. Utbyggnad har också skett, i Kolonivägen, del av Rosenhillsvägen och över fastigheterna norr om Fågelsångsvägen vidare bort mot Västergården. Försörjningen av området kan ske genom dessa områden och ledningarna kommer i största möjligaste mån att läggas i gatumarken.

### ***Dagvatten***

Planområdet ingår i Tyresåns sjösystem och avrinner närmast Trehörningen och Orlången som är övergödda vilket leder till problem med syrebrist, igenväxning och algbloomningar. Ur vattenvårdssynpunkt är det angeläget att minska belastningen av näringsämnen till sjöarna. Miljökvalitetsnormer för vatten anger att vattenstatusen inte får försämrats. Dagvatten och enskilda avlopp utgör de största källorna av närsalter (fosfor och kväve). Viktiga åtgärder för att avlasta sjön och minska näringstillståndet är bland annat att ansluta enskilda avlopp till kommunalt reningsverk och att minska belastningen av dagvatten. Dagvattnet inom området tas idag omhand lokalt inom de egna stora fastigheterna.

Dagvattenflödet från området bör utjämnas vid kraftiga nederbördstillfällen och att tillskott av föroreningar minimeras. I första hand eftersträvas att dagvattnet från hårdgjorda ytor avleds till vegetationsytor för att infiltreras. Enligt Huddinge kommuns dagvattenstrategi ska 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 en tomt/markområde bör efter exploatering inte öka jämfört med före exploateringen.

En dagvattenutredning ska göras under det fortsatta planarbetet.

### ***El och tele***

El- och telenätet är utbyggt inom området i huvudsak som luftledningar. Vattenfall Eldistribution AB har en 20 kV-ledning som belastar fastigheterna Rosenhill 1:14, 1:12, 1:40-43 och 1:3. El och teleledningar inom planområdet bör förläggas i mark vilket normalt sker i samband med utbyggnad av gator och vatten- och avloppsledningsnät.

Närmaste transformatorstationer finns vid Kolonivägen på fastigheten Annelund 14 och vid Västergården på fastigheten Västergården 3, cirka 200 meter från programområdet samt vid korsningen Mossvägen/ Bergholmsvägen, cirka 600 meter från programområdet. Ytterligare lägen för nya transformatorstationer kommer att studeras under det fortsatta planarbetet.

### ***Energiförsörjning***

Södertörns fjärrvärme AB har en befintlig fjärrvärmeledning längs med Huddingevägen.

### ***Avfallshantering***

Inom planområdet förutsätts avfallshantering från bebyggelsen kunna lösas på traditionellt sätt genom hämtning i kärl vid varje enskild fastighet. Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Källsortering av byggavfall förutsätts.

Närmaste återvinningsstation finns vid Mossvägen/Bergholmsvägen, cirka 600 meter från programområdet. Om dessa återvinningsstationer räcker till är inte klarlagt utan kommer att klargöras under planarbetet. Lämplig plats för återvinningsstation bör eventuellt reserveras i kommande planläggning.

### ***Räddningstjänst***

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

### ***Genomförandetid***

Detaljplanen föreslås få en genomförandetid på 5 år från den dag då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft.

## Genomförande

### Detaljplan

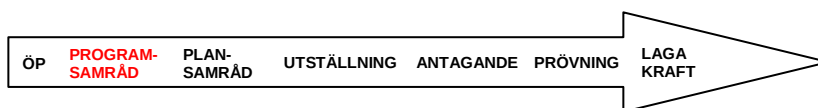
Ett genomförande av föreslagen inriktning kräver att en ny detaljplan upprättas. För den östra delen med högre exploateringsgrad kommer ramavtal och senare exploateringsavtal tecknas med en part.

Under planarbetet bedöms följande analyser och utredningar behöva göras:

- Förprojektering gata
- Dagvattenutredning
- Eventuell bullerutredning

### Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande.



### Tidplan

Nedan redovisas en normaltidplan för detaljplaneprocessen. Den förutsätter att planen inte blir överklagad eller att inga oförutsedda händelser inträffar. Förslagsvis kan genomförandet för allmän platsmark starta 1 år innan kvartersmark.

Programsamråd andra/tredje kvartalet 2011

Plansamråd första kvartalet 2013

Utställning fjärde kvartalet 2013

Antagande andra kvartalet 2014

Laga kraft\*, tidigast andra kvartalet 2014

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

### Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark, parkmark och naturmark).

Ansaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/-anläggningar på allmän platsmark. På allmän plats och vid kommunalt huvudmannaskap ansvarar Huddinge kommun för dagvattenbrunnar och servisledningar från brunnarna till Stockholm Vattens huvudledning för dagvatten.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.



Teliasonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till första telefonjacket.

## ***Ekonomi***

### **Kommunalekonomiska konsekvenser**

Ram- och exploateringsavtal som reglerar genomförandefrågor och exploateringsåtgärder i områdets östra del upprättas mellan exploatören och kommunen.

En eventuell försäljning av mark för skola/förskola ska regleras i avtal.

Ny- och ombyggnad av vägar finansieras till stor del av gatukostnader. Fastighetsägare och exploatörer förutsätts bidra till kostnaden för områdesspecifika respektive vissa övergripande allmänna anläggningar. Som områdesspecifika allmänna anläggningar räknas t ex gator inom de områden som förtäts och gator inom exploateringsområden. Som övergripande allmänna anläggningar räknas anläggningar som avses betjäna programområdet som helhet, t ex huvudgata, parkytor och därmed sammanhängande marklösenkostnader.

Inkomster från markförsäljning beror på omfattningen av tillkommande bebyggelse.

### **Detaljplan**

Kommunens kostnader för detaljplanearbetet kommer delvis att täckas via den planavgift som tas ut av fastighetsägarna i samband med att bygglov erhålls. Genom att kommunens intäkter är kopplade till enskilda initiativ kommer dessa kommunen tillhanda först under en lång följd av år.

Upprättande av detaljplan för områdets östra del bekostas av exploatören enligt avtal med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Då exploatören bekostar planarbetet för denna del kommer det inte att tas ut någon planavgift för detaljplanen som avser dennes del av planen. **Gator mm.** Ny- och ombyggnad av vägar finansieras till stor del av gatukostnader. Kostnaderna för ut- och ombyggnad av gator enligt den i programmet föreslagna gatunätsstrukturen och gatustandarden kan i översiktligt uppskattas till 46 miljoner kronor i dagens penningvärde. Parallellt med planläggningen kommer en gatukostnadsutredning för området ske och i den utredningen visa kostnaderna för en upprustning och nybyggnad av gatorna i området.

### **Vatten och avlopp**

Kommunalt ansvar för VA-frågorna innebär att Stockholm Vatten AB bygger ut ledningar i området.

## ***Organisation***

Projektgruppen bakom detta program består av:

Lotta Berggren, ingenjör, MSB gatu- och trafikavdelningen

Anders Biberg, exploateringsingenjör, MSB mark- och exploateringsavdelningen  
Mattias Carlswärd, exploateringsingenjör, MSB mark- och exploateringsavdelningen  
Lisa Kroon, ingenjör, MSB gatu- och trafikavdelningen  
Marine Ohanyan, förrättningslantmätare, MSB lantmäteriavdelningen  
Nicklas Johansson, miljöplanerare, MSB planavdelningen  
Susanna Udd, landskapsarkitekt, MSB Planavdelningen  
Raad Alwajid, planarkitekt, MSB Planavdelningen

Delprojektledare för program och detaljplan är Raad Alwajid. För övriga faser i projektet ansvarar projektledaren Mattias Carlswärd.

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen*  
*Planavdelningen*  
*Raad Alwajid*  
*planarkitekt*