

## Planbeskrivning – samrådshandling



Visionsbild av östra delen av planområdet. Total Arkitektur och Urbanism

## Detaljplan för Utsälje 1:48 m fl i Snättringe

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, mars 2014*

## Innehållsförteckning

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>4</b>
Behov av miljöbedömning .....	5
Genomförande .....	5
<b>DETALJPLAN</b> .....	<b>6</b>
<i>Planens syfte och huvuddrag</i> .....	6
<i>Plandata</i> .....	7
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden .....	7
<i>Tidigare ställningstaganden</i> .....	7
Regionplan .....	7
Översiktsplan .....	7
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	7
Planuppdrag och program för detaljplanen .....	8
<i>Planens förenlighet med miljöbalken</i> .....	8
Behovsbedömning.....	8
Sammanfattning och motiverat ställningstagande .....	9
Ekologisk kompensation .....	9
<i>Förutsättningar, förändringar och konsekvenser</i> .....	10
<i>Mark och vegetation</i> .....	10
<i>Naturvärden</i> .....	10
<i>Rekreation och friluftsliv</i> .....	10
<i>Geologiska förhållanden</i> .....	10
<i>Knölvial</i> .....	11
<i>Hydrologiska förhållanden</i> .....	11
<i>Miljö kvalitetsnormer för vatten(MKN)</i> .....	11
<i>Bebyggelse</i> .....	12
<i>Landskapsbild/stadsbild</i> .....	12
<i>Kulturhistoriska miljöer</i> .....	12
<i>Bostäder och förskola</i> .....	13
<i>Offentlig service</i> .....	13
<i>Kommersiell service</i> .....	13
<i>Lek och rekreation</i> .....	13
<i>Gång- och cykeltrafik</i> .....	13
<i>Kollektivtrafik</i> .....	13
<i>Angöring</i> .....	14
<i>Buller</i> .....	14
<i>Utfarter</i> .....	15
<i>Transporteffekter</i> .....	15
<i>Parkering för bil och cykel</i> .....	15
<i>Förorenad mark</i> .....	15
<i>Teknisk försörjning</i> .....	16
<i>Vattenförsörjning, spillvatten</i> .....	16

<i>Dagvatten</i> .....	16
<i>Elförsörjning</i> .....	16
<i>Energiförsörjning</i> .....	16
<i>Avfallshantering</i> .....	16
<i>Räddningstjänst</i> .....	16
<b>GENOMFÖRANDE .....</b>	<b>17</b>
<b><i>Organisatoriska frågor</i> .....</b>	<b>17</b>
Planförfarande .....	17
Tidplan .....	17
Genomförandetid .....	17
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap .....	17
Avtal .....	17
<b><i>Fastighetsrättsliga frågor</i> .....</b>	<b>18</b>
Fastighetsbildning .....	18
Ledningsrätt .....	18
<b><i>Ekonomiska frågor</i> .....</b>	<b>18</b>
Kostnader för fastighetsägarna till Utsälje 1:47–53 .....	18
Kostnader för fastighetsägarna till Utsälje 1:40–44 .....	18
<i>Vatten och avlopp</i> .....	19
<i>Slänt/mur på tomtmark, z-område</i> .....	19
<i>Ersättning vid markförvärv/försäljning</i> .....	19
<i>Planavgift</i> .....	20
<i>Fastighetsbildning</i> .....	20
<b><i>Tekniska frågor</i> .....</b>	<b>20</b>
Tekniska utredningar .....	20
<b><i>Administrativa frågor</i> .....</b>	<b>20</b>

## Sammanfattning



Planområdet inritad med svart streckad linje.

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att bidra till att uppfylla kommunens önskan om fler bostäder, större blandning av bebyggelsetyper samt mer underlag för kollektivtrafik. Planen innebär att flerbostadshus, radhus, villor samt en förskola kan tillkomma inom fastigheterna Utsälje 1:40–53 i Snättringe. Totalt bedöms planen kunna generera ca 100 nya bostäder. Förskolan bedöms kunna rymma 4-5 avdelningar.

Hela området saknar detaljplan. Fastigheterna Utsälje 1:41–44, 1:47 och 1:49 är idag bebyggda med enbostadshus, övriga fastigheter är obebyggda. I planen föreslås två olika sätt att bygga ut området. I den östra delen, Utsälje 1:45–53, föreslås en i tid och rum sammanhållen utbyggnad med en högre och tätare exploatering bestående av flerbostadshus i fyra våningar samt gruppbebyggda småhus i två våningar. Den redan utbyggda västra delen, Utsälje 1:40–44, regleras till gängse standard för villabebyggelse. De kommunägda fastigheterna Utsälje 1:45 och 1:46 planläggs för skola (förskola).

Gamla Stockholmsvägen är utpekad som viktig att bevara ur ett kulturmiljöperspektiv. Vägen har dock dåliga siktförhållanden, smal vägbredd, höga hastigheter samt saknar separat utrymme för gående och cyklister. I planen föreslås en nivåjustering av vägen för bättre sikt och anpassning mot bebyggelse

samt en separat gång- och cykelväg. Ingen uträtning, som tidigare förslags, är aktuell. Längs vägen sparas två kommunalt skötta naturområden, varav ett hyser den rödlistade arten Knölvia.

Den ”säckgata” (del av Gamla Stockholmsvägen liksom av fastigheten Utsälje 1:50), rustas upp och övergår till kommunalt huvudmannaskap. En gatu-kostnadsutredning visar hur kostnaderna för fördelas på anslutande fastigheter.

Detaljplanen grundar sig på ett planprogram, ”Program för Utsälje 1:48 m fl”. Föreslagen detaljplan följer planprogrammets intentioner med undantag från våningsantal, Gamla Stockholmsvägens sträckning och omfattning av kommunal natur. Avstegen har bedömts nödvändiga efter att planarbetet visat på andra och delvis ändrade behov för området.

#### **Behov av miljöbedömning**

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning.

#### **Genomförande**

En utbyggnad kan tidigast ske från början av 2015.

## Detaljplan

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

Syftet med planen är att bidra till att uppfylla kommunens önskan om fler bostäder, större blandning av bebyggelse typer samt mer underlag för kollektivtrafik. Planen innebär att flerbostadshus, radhus, villor samt en förskola kan tillkomma inom fastigheterna Utsälje 1:40–53 i Snättringe. Totalt bedöms planen kunna generera ca 100 nya bostäder. Förskolan bedöms kunna rymma 4-5 avdelningar.

Hela området saknar detaljplan. Fastigheterna Utsälje 1:41–44, 1:47 och 1:49 är idag bebyggda med enbostadshus, övriga fastigheter är obebyggda. I planen föreslås två olika sätt att bygga ut området. I den östra delen, Utsälje 1:45–53, föreslås en i tid och rum sammanhållen utbyggnad med en högre och tätare exploatering bestående av flerbostadshus i fyra våningar samt gruppbebyggda småhus i två våningar. Den redan utbyggda västra delen, Utsälje 1:40–44, regleras till gängse standard för villabebyggelse. De kommunägda fastigheterna Utsälje 1:45 och 1:46 planläggs för skola (förskola).

Gamla Stockholmsvägen är utpekad som viktig att bevara ur ett kulturmiljöperspektiv. Vägen har dock dåliga siktförhållanden, smal vägbredd, höga hastigheter samt saknar separat utrymme för gående och cyklister. I planen föreslås en nivåjustering av vägen för bättre sikt och anpassning mot bebyggelse samt en separat gång- och cykelväg. Ingen uträtning, som tidigare förslögs, är aktuell. Längs vägen sparas två kommunalt skötta naturområden, varav ett hyser den rödlistade arten Knölvia.

Den ”säckgata” (del av Gamla Stockholmsvägen liksom av fastigheten Utsälje 1:50), rustas upp och övergår till kommunalt huvudmannaskap. En gatu-kostnadsutredning visar hur kostnaderna för fördelas på anslutande fastigheter.

Detaljplanen grundar sig på ett planprogram, ”Program för Utsälje 1:48 m fl”. Föreslagen detaljplan följer planprogrammet intentioner med undantag från våningsantal, Gamla Stockholmsvägens sträckning och omfattning av kommunal natur. Avstegen har bedömts nödvändiga efter att planarbetet visat på andra och delvis ändrade behov för området.





Vision av planområdet från ovan fullt utbyggt. Total Arkitektur och Urbanism

## ***Plandata***

### **Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden**

Planområdet är beläget strax norr om Gamla Stockholmsvägen och Källbrinksdammen i Snättringe. Fastigheterna Utsälje 1:40, 1:45 och 1:46 är i kommunens ägo, resterande fastigheter är privatägda. Planområdet omfattar ca 4,5 hektar.

### ***Tidigare ställningstaganden***

#### **Regionplan**

RUFS, Stockholms regionala utvecklingsplan, anger området som ”övrig regional stadsbygd”. Detaljplanens inriktning är förenlig med RUFS.

#### **Översiktsplan**

Kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2000) anger området som ”Bostäder, lågt markutnyttjande”. Detaljplanen avviker från gällande översiktsplan.

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

Området är inte tidigare planlagt. Schaktningsförbud berör området direkt söder om Gamla Stockholmsvägen liksom delar av själva vägen. Schaktningsförbudet upphävs inom planområdet under administrativa bestämmelser på plankartan.

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

Projektet finns med i kommunens projektplan för åren 2013-15. Ett planuppdrag gavs av kommunstyrelsen till SBN 16 december 2013 i samband med godkännandet av planprogram "Program för Utsälje 1:48 m fl". Planprogrammet var på samråd mellan 8 februari och 22 mars 2013. I programmet föreslogs en blandad bebyggelse bestående av gruppbebyggda och friliggande småhus i upp till två våningar samt flerbostadshus i upp till fyra våningar. Efter samrådet reviderades inriktningen främst avseende våningsantal för flerbostadshus. I det slutgiltiga planprogrammet, tillstyrktes i SBN 29 augusti 2013, rekommenderades flerbostadshus till högst tre våningar. I aktuellt förslag prövas dock åter fyra våningar då det kan ge mer sparad mark och bättre exploateringsekonomi. Bebyggelsen med flerbostadshus blir fortsatt väl inpassad då den, till största del, förläggs nedanför en ca 30 meter hög skogsbrant inom området.

### **Kommunala beslut i övrigt**

Ett inriktningsbeslut för liksom ett utställningsförslag till ny översiktsplan (ÖP 2030) har beslutats av kommunen. Den övergripande inriktningen är att samtliga redan utbyggda områden inom Huddinge kommun ska förtätas i rimlig utsträckning. En blandning av bebyggelse typer är eftersträvarvärd. Gång- och cykeltrafik ska prioriteras. Ny bebyggelse ska i första hand tillkomma kring spårstationer och i andra hand till områden angränsande till "stamnät för kollektivtrafik". Aktuellt planområde ligger ca 200 meter från ett föreslaget stamnät.

### ***Planens förenlighet med miljöbalken***

Markanvändningen i planförslaget är förenlig med bestämmelserna omushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap miljöbalken. Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormerna kommer inte att överskridas med förslaget ändamål.

### **Behovsbedömning**

Enligt 4 kap. 34 § PBL plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

### ***Planen***

Detaljplanen innebär att ett idag till stor del obyggt område utvecklas till bostadsområde med blandad bebyggelse. Planen syftar även till att reglera



redan uppförd villabebyggelse. Bevarandevärd vegetation såsom den rödlis-  
tade växten Knölvial samt de mest kuperade delarna kommer att förbli  
orörda.

#### *Platsen*

De nordöstra och nordvästra delarna av planområdet är kraftigt kuperade och  
skogsklädda. Sydöstra delen av området är öppet och består av tidigare betes-  
mark med inslag av två enklare enbostadshus från 1900-tal. Västra delen av om-  
rådet består av villabebyggelse.

#### *Påverkan*

Planen innebär att tidigare betesmark ersätts med byggnader och vägar i va-  
rierande omfattning. I och med planens genomförande kommer biltrafiken att  
öka. Planen bedöms dock inte innebära några risker för människors hälsa eller  
för miljön.

### **Sammanfattning och motiverat ställningstagande**

Planen innebär en förtätning angränsande till ett redan utbyggt villaområde  
(Snättringe) vilket är i linje med den kommunens inriktning att förtäta inom  
redan utbyggda delar. Sammantaget bedöms planen verka för en hållbar ut-  
veckling med en högre befolkningstäthet och ett mer effektivt markutnytt-  
jande vilket kan leda till större underlag för kollektivtrafik. Det bedöms inte  
finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905)  
om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms enligt  
ovan inte bli följd av planens genomförande.

### **Ekologisk kompensation**

Den 16 april 2012 godkände kommunfullmäktige ”Metod för ekologisk kom-  
pensation i den fysiska planeringsprocessen”. Ekologisk kompensation byg-  
ger på balanseringsprincipen och innebär i stort att ekologiska kompensat-  
ionsåtgärder tillämpas när olika typer av grönmark tas i anspråk i samband  
med bebyggelseplanering i den kommunala fysiska planeringen.

Kompensationsåtgärder i denna plan är att ett område sparas enbart för växten  
Knölvial och att en anpassad skötselplan ska upprättas. I skötselplanen ingår  
även regelbunden uppföljning av beståndet.

## ***Förutsättningar, förändringar och konsekvenser***



Planområdet sett från norr och inritad med vit streckad linje.

### **Natur**

#### ***Mark och vegetation***

Terrängen är typisk för regionen med omväxlande starkt kuperade partier och flacka dalgångar. Norra delen av programområdet består av kraftigt kuperade och skogsklädda partier. Söderut är området mer flackt och öppet och består av tidigare betesmark med uppvuxna träd och dungar.

#### ***Naturvärden***

Strax väster om föreslagen in/utfart till området växer den rödlistade arten Knölvial. Övriga naturvärden är ringa.

#### ***Rekreation och friluftsliv***

Området har idag en begränsad funktion för det rörliga friluftslivet då området är delvis inhägnat och snårigt. Den förändrade markanvändningen minskar rekreativsmöjligheterna något men ökar möjligheten att röra sig i och genom planområdet till omgivande målpunkter.

#### ***Geologiska förhållanden***

I området består de uppstickande partierna av morän och berg i dagen med den lägre liggande terrängen utgörs av lera. Lokalt finns även fyllning utlagd.

### ***Knölvial***

Knölvial (*Lathyrus tuberosus*) är en flerårig klättrande, 5–10 dm hög ärtväxt och blommar i juli-augusti. Arten har påträffats i planområdets södra del strax väster om befintlig infart till fastigheterna Utsälje 1:46-50. Arten är både fridlyst och rödlistad (som sårbar, VU) i Sverige. Den har endast tre kända växtplatser i Huddinge, Utsälje, Snättringe och Huddinge centrum med osäker förekomst vid de två senare. Knölvial förekommer i kulturpåverkade miljöer såsom åkerkanter och vägrenar, övergivna åkrar, trädgårdar. Den växer framför allt på näringsrik lerjord. Bestånd av Knölvial kan lätt utplånas om markanvändningen ändras eller det sker någon form markexploatering. Vidare kan alltför intensiv vägkantslåtter vara negativ, eftersom arten då inte får möjlighet att blomma och sätta frukt. Viss röjning måste dock förekomma, eftersom den annars kan konkurreras ut av buskar och träd eller högvuxna örter och gräs. Ogräsbekämpning utgör också ett hot. Växtplatsen för Knölvial undantas från exploatering och skötsel bör utföras regelbundet av kommunen. Området bör hägnas in för att ytterligare skydd, förslagsvis med gärdsgård.



Blommande Knölvial respektive gärdsgård som lämplig inhägnad.

### ***Hydrologiska förhållanden***

Grundvattennivån bedöms i den östra delen av planområdet ligga högt, ca 1-2 meter under markytan. Inga grundvattenmätningar har genomförts (mars 2014). Se separat utredning, Ulf Johnsson Geo AB; ”PM angående mark- och grundläggningsförhållanden” (finns i planavdelningens arkiv).

### ***Miljö kvalitetsnormer för vatten(MKN)***

Planområdet ingår i Tyresåns sjösystem och avvattnas mot sjön Trehörningen och vidare mot Magelungen och Drevviken, sådana sjöar som räknas som så kallade vattenförekomster och som omfattas av miljö kvalitetsnormer (MKN) för vatten. Trehörningen har tidigare tagit emot avloppsvatten från hushåll och verksamheter, men numera består det inkommande vattnet till största delen av dagvatten. Ambitionen är att genom olika åtgärder begränsa föroreningarna till sjön via dagvatten från ny bebyggelse och nya anläggningar. Planen får inte medföra att vattenkvaliteten i sjösystemet försämras.

En dagvattenutredning har genomförts för aktuell plan. I utredning föreslås åtgärder som ger möjlighet att ta hand om dagvattnet utan att näringstillförsel eller flöden från området ökar. Exempel på föreslagna åtgärder är avskärande öppna diken, infiltrerande ytor samt magasin. En breddning vid häftiga regn kan ske via kulvert till Källbrinksdammarna söder om Gamla Sthlmsvägen. För utförlig beskrivning se separat dagvattenutredning; WRS; ”dagvattenhantering för Utsälje 1:48 m fl [...]” (finns i planavdelningens arkiv).

## Bebyggelse

### *Landskapsbild/stadsbild*

Planens genomförande innebär att tidigare obebyggd mark av lantlig karaktär ersätts med blandad bostadsbebyggelse och nya gator. Sparad vegetation och bergsknallar skärmar i viss mån ny bebyggelse från Gamla Stockholmsvägen. Ny bebyggelse knyter an till den kraftiga höjden inom området och tydliggör ett avslut för det redan utbyggda småhusområdet Snättringe norr om planområdet.



Vision av den nya lokalgatan med flerbostadshus samt det nya radhusområdet i norr. Total Arkitektur och Urbanism

### *Kulturhistoriska miljöer*

Gamla Stockholmsvägen är redovisad i kommunens kulturmiljöinventering, rapport 2003:20, som viktig att bevara: ”Det är av största vikt att Gamla Stockholmsvägen bevaras avseende sträckning och utformning. Till karaktären hör de närmast liggande tomterna med bla 1900-talets sportstugor. Särskild hänsyn måste tas till de torp som ligger längs vägen samt till Fullersta kvarn, anläggningar som på ett självklart och pedagogiskt sätt vittnar om trakten äldre struktur”.

Den föreslagna förändringen berör en mindre sträcka av den norra delen av vägen. Denna del har i viss mån förlorat kulturhistoriskt värde på grund av förändringar som gjorts av vägdragning och bebyggelse under de senaste decennierna. Byggnader har tillkommit längs vägen vars läge har justerats i dess



anslutning till Stråkvägen. En nivåjustering och en ny gång- och cykelväg ger en avsevärt förbättrad trafiksäkerhet för boende nu och i framtiden. Vägens horisontalläge förblir oförändrad och längs vägen sparas två kommunalt skötta naturområden.

I områdets sydöstra del längs med Gamla Stockholmsvägen strax efter korsningen med Stråkvägen bedöms det tidigare funnits Källbrinks källa, den källa som givit namn åt området Källbrink. Denna källa blev övertäckt i samband med att man breddade Gamla Stockholmsvägen på 1960-talet och kan idag inte skönjas.

### ***Bostäder och förskola***

Planen medger ca 100 nya bostäder i form av villor, radhus och flerbostadshus. Antal nya villor in området beräknas till två, antal nya radhus till 28 och antal bostäder i flerbostadshus till ca 70. Våningsantal begränsas till två för villor och radhus samt fyra för flerbostadshus, för två av dessa medges även souterrängvåning utöver angivna fyra våningar. En yta lämplig för en förskola om ca 4-5 avdelningar reserveras centralt i området. Bebyggelsen regleras med prickad mark, våningsantal, totalhöjd över nollplan samt med exploateringsstad.

### ***Offentlig service***

Ett område avsett för ny förskola reserveras inom planområdet. Källbrinksskolan är belägen ca 300 meter söder om programområdet.

### ***Kommersiell service***

En livsmedelsbutik finns ca 500 m nordöst om området vid Snättringleden/Kalkkärsvägen. Övrig service finns att tillgå i Stuvsta respektive Huddinge Centrum samt i Kungens kurva.

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

Möjligheterna för lek och utevistelse är goda för området. Gömmarens naturreservat och Källbrinks idrottsplats finns inom gångavstånd. Platser för närlek anordnas inom området.

### ***Gång- och cykeltrafik***

Ingen gång eller cykelväg finns idag utmed Gamla Sthlmsvägen. En ny gång- och cykelväg planeras i samband exploateringen och ska sträcka sig från Stråkvägen till det regionala cykelstråket på Gamla Stockholmsvägens norra sida. Planområdet kopplas till befintligt bostadsområde i norr med gångvägar.

### ***Kollektivtrafik***

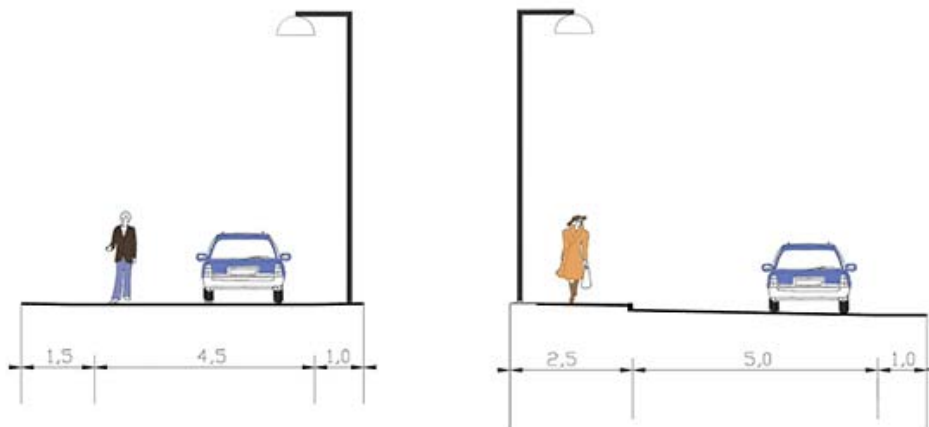
Planområdet ligger ca 2 km fågelvägen från Stuvsta pendeltågstation liksom från Huddinge Centrum och räknas inte som kollektivtrafiknära enligt Riplan. Området ligger ca 200 meter från Snättringleden som i förslag till ny över-



siktsplan (ÖP2030) är utpekad som stamnät för kollektivtrafik. Gamla Stockholmsvägen tillhör kommunens huvudvägnät och trafikeras av kollektivtrafik. Vägbredden uppfyller inte kommunens standard för bussväg. Vägen ska breddas till 6,5 m körbana. Busslinje 706 har en hållplats i västra delen av planområdet. Standarden på hållplatsen är låg och den föreslås flytta till nytt läge inom planområdet och kommer därmed få högre standard.

### **Angöring**

Befintlig del av Gamla Stockholmsvägen ("säckgatan") rustas upp till lokalgata typ L3. Planområdets östra del ansluts till kommunalt vägnät från Gamla Stockholmsvägen med ny lokalgata typ L1 som även blir angöringsgata för planerad förskola. Ingen bilkoppling kommer att finnas mellan befintlig bebyggelse i norr.



Gatutyper inom området, L3 respektive L1

### **Buller**

Gamla Stockholmsvägen har en vardagsmedeltrafik på ca 3000 antal passerande fordon, varav ca 6 % är tunga fordon såsom buss. Den skyltade hastigheten är 40 km/tim. En separat bullerutredning har genomförts. Alla lägenheter får högst 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och på uteplats. Maximalnivån överstiger 70 dBA vid vissa fasader. Punkthusen behöver studeras närmare avseende maximalnivån vid uteplats, t ex kan krävas delvis inglasade balkonger. Riktvärden för buller kan uppnås med föreslagen plan. Bernström Akustik; "Utsälje 1:48 [...] Redovisning av trafikbuller" (finns i planavdelningens arkiv).

### ***Utfarter***

Utfart från fastighet ska inte luta mer än 5 procent närmast gata.

### ***Transporteffekter***

Biltrafik till och från ett bostadsområde utgörs inte enbart av resor som utförs av de boende. En rätt betydande del utgörs av resor och transporter som genereras utanför området. Det kan vara besökare, hantverkare eller service till bostäder eller allmänna anläggningar inom området, taxi, sophämtning, leveranser. En helårsbostad alstrar i genomsnitt 4 bilresor per dygn. Detta betyder att den föreslagna bebyggelsen ger ett trafiktillskott på ca 400 fordon per dygn.

Cirka 160 trafikrörelser per dag genereras av förskolans verksamhet med antagandet att 80 procent skjutsas med bil. Med trafikrörelse menas en resa till eller från förskolan. Den sammanlagda trafikökningen till vägnätet beräknas uppgå till cirka 560 fordon per dygn. Med upprustning av Gamla Stockholm-vägen kommer detta trafiktillskott att kunna hanteras på befintligt vägnät.

### ***Parkering för bil och cykel***

Parkering ska anordnas på kvartersmark enligt kommunens gällande parkeringstal. Byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt följande riktvärden. För flerfamiljshus innebär det 11 parkeringsplatser per 1000 kvm BTA. Av dessa kan 1,5 bilplats per 1000 kvm räknas som besöksparkering och kan ordnas utmed lokalgatans norra sida. Radhus kräver 2 platser per hus, eller 1,5 om parkeringen är gemensam.

För flerbostadsbebyggelsen ska ca 1 procent av platserna 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 m gångavstånd från en sådan entré som ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga. Väderskyddad och lätt tillgänglig parkering för cykel ska ordnas på kvartersmark för flerbostadsbebyggelsen motsvarande 2 platser per lägenhet.

### ***Förorenad mark***

Olovlig eldningsverksamhet har under ett antal år förekommit på fastigheten Utsälje 1:47. På plankartan regleras att bygglov endast kan beviljas efter att markens lämplighet för bebyggande har säkerställts genom att markföreningen avhjälpats.

## **Teknisk försörjning**

### ***Vattenförsörjning, spillvatten***

En yta för en pumpstation har reserverats söder om Gamla Sthlmsvägen. Stationen är placerad för minimera störning av eventuell lukt.

### ***Dagvatten***

Området ligger inom Stockholm Vatten AB:s verksamhetsområde för dagvatten. Förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten är begränsade med lerig mark. För att inte öka avrinningen från området eller bidra till ökade utsläpp av näringsämnen föreslås en rad åtgärder i separat upprättad dagvattenutredning. För utförlig beskrivning se separat dagvattenutredning; WRS; ”dagvattenhantering för Utsälje 1:48 m fl [...]” (finns i planavdelningens arkiv).

### ***Elförsörjning***

Ett område för transformatorstation (E-område) finns reserverat i norra delen av planområdet.

### ***Energiförsörjning***

En utbyggnad bör följa de riktlinjer som anges i kommunens Klimat- och energiplan. Området går att försörja med fjärrvärme.

### ***Avfallshantering***

Planen ska möjliggöra avfallshämtning med sopbil. Närmaste återvinningsstation finns ca 850 meter från planområdet i korsningen Vänhemsvägen/Åvägen.

### ***Räddningstjänst***

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen. Planerad bebyggelse klassas som Br1-byggnader. Brandförsvarsförbundet önskar bli kallat till tekniskt samråd i samband med bygglov.

## Genomförande

Genomförandebeskrivningen svarar på frågorna när, hur och av vem, hur mycket kostar det och vem betalar för att planens olika moment ska kunna genomföras. Den ska framför allt ange de medel som krävs för att genomföra planen.

### **Organisatoriska frågor**

#### **Planförfarande**

Planarbetet sker enligt PBL 2010:900. Planen har föregåtts av ett programskede.

#### **Tidplan**

Programsamråd:	8 februari-22 mars 2013
Plansamråd:	22 maj- 31 juli 2014
Granskning:	december 2014
Godkännande:	februari 2015
Antagande:	mars 2015
Laga kraft:	ca fyra veckor efter antagande

#### **Genomförandetid**

Planens genomförandetid är 10 år från den dag planen vinner laga kraft. 10 år är en lämplig avvägning mellan förutsebarhet och flexibilitet.

#### **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser (gatu- och naturmark).

#### **Avtal**

Ett ramavtal mellan fastighetsägaren till Utsälje 1:45–53 och kommunen har godkänts av kommunstyrelsen i samband med att planuppdrag gavs. Ett exploateringsavtal ska i ett senare skede reglera marköverlåtelse samt frågor som rör kostnader och ansvarsförhållanden rörande genomförandet av detaljplanen. Ett plankostnadsavtal mellan fastighetsägaren och Huddinge kommuns planavdelning har tecknas och reglerar detaljplanarbetets fortsatta bedrivande och kostnader.

## ***Fastighetsrättsliga frågor***

### **Fastighetsbildning**

Ändrade kvartersgränser i detaljplanen kommer innebära att fastighetsägare inom området behöver förvärva eller sälja mark för att anpassa fastigheter till nya kvartersgränser. Minsta tomtstorlek i västra delen av planområdet är 800 kvm. Att detaljplanens bestämmelse om minsta tomtstorlek uppfylls är dock ingen garanti för att avstyckning är möjlig. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning. Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva.

### **Ledningsrätt**

Inom planområdet finns allmänna ledningar vars fortbestånd säkras med ledningsrätt.

## ***Ekonomiska frågor***

I detaljplanen är gatu- och naturmark utlagd som allmän platsmark (allmänt tillgänglig mark) med kommunalt huvudmannaskap. Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva all allmän platsmark. Huddinge kommuns förvärv av allmän platsmark kommer att ske genom fastighetsregleringar när detaljplanen har vunnit laga kraft. Förrättningskostnader för detta betalas av Huddinge kommun.

### **Kostnader för fastighetsägarna till Utsälje 1:47–53**

Finansieringen för nya lokalgator liksom för delar av den upprustning som krävs av Gamla Stockholmsvägen ska regleras i exploateringsavtal.

### **Kostnader för fastighetsägarna till Utsälje 1:40–44**

En gatukostnadsutredning har gjorts för fastigheterna Utsälje 1:40–44. Den upprustning som är aktuell i dagsläget och som kommer omfattas av gatukostnadsutredningen gäller ”säckgatan”, idag del av fastigheten Utsälje 1:50, som försörjer fastigheterna Utsälje 1:40–44.

Detaljplanen kommer med stor sannolikhet att innebära en ökning av fastighetsvärdet då fastigheten ges en reglerad byggrätt och en möjlighet till avstyckning. Samtidigt kan en planläggning innebära avgifter och kostnader för bland annat markförvärv, fastighetsbildning samt gatubyggnad. Enligt gatukostnadsreglementet i Huddinge kommun ska gatukostnader fördelas på alla fastigheter, nuvarande som tillkommande, inom ett fördelningsområde. De obebyggda delar av fastigheter som genom detaljplanen kan bilda nya fastig-



heter med byggrätt räknas som tillkommande fastighet. Inom aktuellt område finns det fem befintliga fastigheter. Ytterligare fem fastigheter beräknas kunna tillkomma i och med den nya detaljplanen. De befintliga fastigheterna tilldelas, enligt gatukostnadsregementet andelstal 0,5, och tillkommande fastigheter andelstal 1.

Kostnaden uppskattas till 104 800 kronor för befintliga fastigheter samt till 209 600 kronor för tillkommande fastigheter. Beräkningar är gjorda på vad det erfarenhetsmässigt kostar att i motsvarande utförande anlägga eller förbättra gator. Kostnaden debiteras fastighetsägarna först efter det att gatan är utbyggd och kan användas för sitt ändamål.

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

För nya anslutningspunkter till det allmänna VA- och dagvattennätet utgår kostnader enligt Stockholm Vatten ABs taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift).

### ***Slänt/mur på tomtmark, z-område***

En slänt eller mur innebär att en höjning eller sänkning av marknivån på fastigheten krävs för att jämna ut höjdskillnad mellan gata och fastighet samt för att få en bra anslutning av fastigheten till gatan, exempelvis vid infart. Huddinge kommun arbetar efter principen att slänter/murar längs med gatorna ska vara förlagda inom tomtmark. Istället för att kommunen förvärvar den mark som berörs blir slänten/muren en del av tomtmarken. Slänten/muren anläggs i samband med ny- och ombyggnad av gatorna. På plankartan anges därför området närmast gatan med beteckningen z = slänt får anläggas eller mur får uppföras.

### ***Ersättning vid markförvärv/försäljning***

Huddinge kommun kommer att träffa avtal/överenskommelser med de fastighetsägare som berörs av släntintrång (z-område). Kommunen kommer också att träffa avtal/överenskommelser med berörda fastighetsägare avseende mark som ska förvärfvas (inlösas) för att bli allmän plats. Kommunen kommer att kontakta berörda fastighetsägare efter det att detaljplanen vunnit laga kraft. Fastigheter som berörs av inlösen är Källbrink 1:6, Utsälje 1:41 och 1:44. Fastigheter som berörs av z-område är förutom ovanstående även Utsälje 1:40, 42 och 43 liksom hela den östra delen av planområdet inklusive förskoletomten.

### ***Planavgift***

Kostnaden för framtagandet av planen regleras med plankostnadsavtal för fastigheterna Utsälje 1:47–53. För övriga fastigheter inom planområdet gäller planavgift i samband med bygglov.

### ***Fastighetsbildning***

Kostnader för lantmåteriförrättning för nybildning av fastigheter genom t ex avstyckning belastar fastighetsägaren. Kostnaden är bl a beroende av tidsåtgången för förrättningen.

### ***Tekniska frågor***

#### **Tekniska utredningar**

Utredningar rörande geoteknik, dagvatten, buller och markföroreningar har legat till grund för planens utformning.

#### ***Administrativa frågor***

Deltagare i detaljplanearbetet är Jonas Pettersson, mark- och exploateringsavdelningen, Nicklas Johansson, Susanna Udd och Ludvig Netré, planavdelningen, Alexandra Mattsson, gatu- och trafikavdelningen och Emilie Ulander Gille, lantmåteriavdelningen. Projektledare för planprogram och detaljplan är Ludvig Netré. För övriga faser i projektet ansvarar huvudprojektledaren Jonas Pettersson.

Leverantörer av underlag för detaljplanen:

Arkitektur/vägar: Total Arkitektur och Urbansism/Håkan Dillman

Geoteknik: Ulf Johnson Geo AB

Dagvatten: Water Revival Systems

Buller: Bernström Akustik HB

### **Ludvig Netré**

Planhandläggare