

Planbeskrivning – granskningshandling



Visionsbild av östra delen av planområdet. Total Arkitektur och Urbanism

Detaljplan för
Utsälje 1:48 m fl.
inom kommundelen Snättringe
Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, december 2014

Innehållsförteckning

Sammanfattning.....	4
Behov av miljöbedömning	5
Genomförande	5
 DETALJPLAN	 6
<i>Planens syfte och huvuddrag</i>	<i>6</i>
<i>Plandata</i>	<i>7</i>
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden	7
<i>Tidigare ställningstaganden</i>	<i>8</i>
Regionplan	8
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden	8
Planuppdrag och program för detaljplanen	8
<i>Planens förenlighet med miljöbalken.....</i>	<i>8</i>
Behovsbedömning.....	9
Sammanfattning och motiverat ställningstagande	9
Ekologisk kompensation	10
<i>Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....</i>	<i>10</i>
Natur.....	10
Mark och vegetation.....	10
Naturvärden.....	11
Knölvial	11
Rekreation och friluftsliv	11
Geologiska förhållanden	12
Hydrologiska förhållanden	12
Miljökvalitetsnormer för vatten(MKN)	12
Bebyggelse	14
Landskapsbild/stadsbild	14
Kulturhistoriska miljöer	15
Bostäder och förskola.....	16
Offentlig service.....	19
Kommersiell service	19
Gator och trafik.....	19
Gång- och cykeltrafik.....	20
Kollektivtrafik	20
Angöring.....	20
Transporteffekter	21
Parkering för bil och cykel	21
Störningar och risker	21
Förorenad mark	21
Luft, lukt	21
Buller, vibrationer	22
Teknisk försörjning.....	23

Vattenförsörjning, spillvatten.....	23
Dagvatten	23
Elförsörjning.....	24
Energiförsörjning	25
Avfallshantering	25
Räddningstjänst.....	25

GENOMFÖRANDE 26

<i>Organisatoriska frågor.....</i>	<i>26</i>
Planförfarande.....	26
Tidplan	26
Genomförandetid.....	26
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap	26
Avtal	26

<i>Fastighetsrättsliga frågor.....</i>	<i>27</i>
Fastighetsbildning	28
Slänt/mur på tomtmark, z-område	28
Ledningsrätt.....	28
Gemensamhetsanläggningar.....	28

<i>Ekonomiska frågor.....</i>	<i>28</i>
Kostnader för fastighetsägarna till Utsälje 1:47–53	28
Kostnader för fastighetsägarna till Utsälje 1:40–44	28
Vatten och avlopp	29
Slänt/mur på tomtmark, z-område	29
Ersättning vid markförvärv/försäljning.....	29
Planavgift	30
Fastighetsbildning	30
Kostnader för miljöskyddsåtgärder.....	30

<i>Tekniska frågor</i>	<i>30</i>
Tekniska utredningar.....	30

<i>Administrativa frågor.....</i>	<i>30</i>
-----------------------------------	-----------

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 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. Fastigheterna Utsälje 1:40-1:41 regleras förutom till gängse standard för villabebyggelse även med möjlighet till förskola. De kommunägda fastigheterna Utsälje 1:45 och 1:46 planläggs för skola (förskola). Skolbehovet täcks dels av en utbyggnad av Utsäljeskolan samt nybyggnation av Långsjöskolan, vilket genererar cirka 700 nya skolplatser. Planläggning av utbyggnaden av Utsäljeskolan och Långsjöskolan startas under 2015.

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 föreslogs, är aktuell. Längs vägen sparas två kommunalt skötta naturområden, varav ett hyser den rödlistade arten Knölvial.

Den säckgata (del av Gamla Stockholmsvägen liksom av fastigheten Utsälje 1:50), rustas upp och övergår till kommunalt huvudmannaskap. En gatukostnadsutredning 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 sommaren 2015.

Detaljplan

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. Fastigheterna Utsälje 1:40-1:41 regleras förutom till gängse standard för villabebyggelse även med möjlighet till förskola. De kommunägda fastigheterna Utsälje 1:45 och 1:46 planläggs för skola (förskola). Skolbehovet täcks dels av en utbyggnad av Utsäljeskolan samt nybyggnation av Långsjöskolan, vilket genererar cirka 700 nya skolplatser. Planläggning av utbyggnaden av Utsäljeskolan och Långsjöskolan startas under 2015.

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 föreslogs, är aktuell. Källbrinks källa som anses vara den källa som givit namn åt området Källbrink har funnits i planområdets östra delen invid eller under Gamla Stockholmsvägen men är idag i stort sett dold av vägkroppen. Om det går att synliggöra den, exempelvis med skylt, i samband med nivåjustering av vägen så bör detta göras. Längs vägen sparas två kommunalt skötta naturområden, varav ett hyser den rödlistade arten Knölvial.

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

Detaljplanen grundar sig på ett planprogram, ”Program för Utsälje 1:48 m fl”. Föreslagen detaljplan följer planprogrammets intentioner med undantag av 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 markägförhållanden

Planområdet är beläget strax norr om Gamla Stockholmsvägen och Källbrinksdammen i Snättringe och består av fastigheterna Utsälje 1:40-1:53 samt del av fastigheterna Källbrink 1:6, Källbrink 1:1, Glömsta 2:1, Utsälje 1:101 och Källbrinksskolan 3. Fastigheterna Utsälje 1:40, 1:45 och 1:46 samt Källbrink 1:1 och 1:163, Glömsta 2:1 och Utsälje 1:101 är i kommunens ägo, resterande fastigheter är privatägda. Källbrinksskolan 3 ägs av Huga Fastigheter AB. Planområdet omfattar ca 4,5 hektar.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

RUFS, Stockholms regionala utvecklingsplan, anger området som ”övrig regional stadsbygd”. Aktuellt förslag bedöms vara förenligt med regionplanen.

Översiktsplan

En 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 eftersträvarnsvärd. 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 inom sekundärt förtättnings- och utbyggnadsområde med bebyggelseutveckling längs kollektivtrafikstråk. Aktuellt planförslag bedöms som förenligt med översiktsplanen.

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 provas dock åter fyra våningar i enlighet med planuppdraget. Bebyggelsen med flerbostadshus blir fortsatt väl inpassad då den, till största del, förläggs nedanför en ca 30 meter hög skogsbrant inom området.

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 miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormerna kommer inte att överskridas med föreslaget 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 obebyggt område utvecklas till bostadsområde med blandad bebyggelse. Planen syftar även till att reglera redan uppförd villabebyggelse. Bevarandevärd vegetation såsom den rödlislade växten Knölvial samt de mest kuperade delarna kommer att förbli obebyggda.

Platsen

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

Påverkan

Planen innebär att tidigare betesmark ersätts med byggnader och vägar i varierande 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 utveckling med en högre befolkningstäthet och ett mer effektivt markutnyttjande 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 följden av planens genomförande.

Ekologisk kompensation

Den 16 april 2012 godkände kommunfullmäktige ”Metod för ekologisk kompensation i den fysiska planeringsprocessen”. 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.

Kompensationsåtgärder i denna plan är att ett område sparas enbart för växten Knölviol 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 linje.

Natur

Mark och vegetation

Terrängen är typisk för regionen med omväxlande starkt kuperade partier och flacka dalgångar. Inom planområdet finns relativt stora terrängskillnader, + 61 m som högst och + 29 m som lägst. I planområdets norra del finns en skogsbeklädd kulle med bland annat tall och björk samt stora buskage med exempelvis slån. I övrigt är planområdet gräsbevuxet.

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.

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 kulturlandskapet 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 väggkantslåtter 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, exempelvis med gårdsgård.



Blommande Knölvial respektive gårdsgård som ett exempel på inhägnad.

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.

Hydrologiska förhållanden

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 miljökvalitetsnormer (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. I första hand bör påverkan från inkommande flöden begränsas, så att inte vattenkvaliteten försämras nedströms i de efterföljande vattenförekomsterna. Planen får inte medföra att vattenkvaliteten i sjösystemet försämras.

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”.

Miljökvalitetsnormer för vatten(MKN)

Magelungen och Drevviken inkl. deras vattendrag är sådana sjöar som räknas som så kallade vattenförekomster och som omfattas av miljökvalitetsnormer för vatten. Miljökvalitetsnormerna innebär att sjöarna ska nå god ekologisk vattenstatus år 2021. Trehörningen saknar miljökvalitetsnorm, eftersom den är för liten, men den påverkar vattenområdena nedströms med sitt mycket näringsrika vatten. Det är därför viktigt att åtgärder görs för att komma till rätta med befintliga brister. Sjöarnas nuvarande status är ”måttlig” och får inte försämras. För att uppnå ”god ekologisk status” behöver näringshalterna i sjöarna mer än halveras. Båda sjöarna har stor betydelse för friluftslivet.

Avrinning av dagvatten från området kommer att öka då den planerade anläggningen medför att planområdet får fler hårdgjorda ytor bland annat i form av parkeringsplatser, takytor samt byggnader. 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 håftiga regn kan ske via kulvert till Källbrinksdammarna söder om Gamla Stockholmsvägen. Se vidare under rubriken dagvatten.

Risk för skred/höga vattenstånd

Huddinge kommun har tagit fram en översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys för Huddinge (IVL 2012). Syftet är undersöka hur klimatförändringarna kommer att påverka Huddinge kommuns geografiska område, hur man bör planera för att undvika ökad sårbarhet samt föreslå anpassningsåtgärder. Klimat och sårbarhetsanalysen pekar översiktligt ut områden med risk för ras och skred, erosion och översvämning. Planområdet är inte utpekad som särskilt riskområde i denna utredning.

Områdets totalstabilitet bedöms vara tillfredsställande för en maximalt ca 3 meter hög uppfyllning. Skredrisken är med andra ord låg under förutsättning att markens uppfyllning inte överstiger 3 meter. Inom de områden där uppfyllning behöver utföras finns det dock risk för att marksättningar kan inträffa. Detta gäller särskilt inom den södra delen där lösa lerlager förekommer. Risken för marksättningar kan minskas genom att höjdsätta området så lågt som möjligt. I detta skede har inga sättningsberäkningar utförts. För att kunna göra beräkningar av sättningarnas förväntade storlek krävs det kompletteringar av den geotekniska undersökningen genom kolvprovtagning på leran och så kallat ödometerförsök på laboratorium.

Det norra radhusområdet bedöms bli grundlagt med plattor på dels berg, dels morän och dels packad fyllning efter urgrävning av lera. Det södra radhusområdet och de fyra punkthusen bedöms få en blandad grundläggning med både plattor och pålar, eventuellt även plintar i övergångszonerna. Gränserna mellan olika grundläggningssätt kan inte avgöras i nuläget utan kräver kompletterande undersökningar i huslägena.

Markförstärkningsåtgärder kan komma att bli nödvändiga inom områden där marksättningar beräknas bli större än vad som normalt kan accepteras. Lämplig metod är i så fall att utföra uppfyllningen med lättfyllning (lättklinker, skumglas eller cellplast). En annan tänkbar metod är att förbelasta marken med överlast, men då krävs det 1 à 2 års ligg tid innan överlasten kan tas bort. Med befintligt underlag går det inte att bedöma omfattningen av markförstärkningsbehovet, utan det krävs först kompletterande undersökningar och därefter beräkningar av sättningarnas storlek inom lerområdena. Det går dock redan nu att se att risken för markförstärkningar är störst inom områdets södra delar inklusive längs lokalgatan där uppfyllningen planeras bli cirka två meter hög. Viss risk finns även för att den planerade uppfyllningen av Gamla Stockholmsvägen kommer att medföra sättningar om inga åtgärder vidtas.

Befintlig grundläggning för huvudvattenledningen behöver studeras/ undersökas så att den planerade uppfyllningen för lokalgatan kan utföras utan risk

för sättningar under ledningen. Om det skulle finnas sättningsbenägen lera under ledningen kan det krävas åtgärder (t ex lättfyllning) även för delar av vägen.

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.



Vy från ovan med den tillkommande bebyggelsen i planområdets östra del. Illustration: Total Arkitektur och Urbanism.



Vy med den nya lokalgatan med flerbostadshus. Illustration: Total Arkitektur och Urbanism.



Vy med den nya lokalgatan med det nya radhusområdet i norr. Illustration: 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 bland annat 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 traktens 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 ska 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. När en nivåjustering görs av Gamla Stockholmsvägen så ska om möjligt denna källa synliggöras, med skylt eller liknande.



Jan Svensson visar var Källbrinkskällan låg vid Gamla Stockholmsvägen. Foto: Rolf Hjerter.

Bostäder och förskola

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 samt möjlighet till förskola. De kommunägda fastigheterna Utsälje 1:45 och 1:46 planläggs för skola (förskola). Planen medger totalt cirka 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 cirka 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 cirka 4-5 avdelningar reserveras centralt i området. Bebyggelsen regleras med prickad mark, våningsantal, totalhöjd över nollplan samt med exploateringstal.



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



Vy från Norrskogsvägen 15 mot radhusen. Illustration: Total Arkitektur och Urbanism.



Vy från Norrskogsvägen 17 mot radhusen. Illustration: Total Arkitektur och Urbanism.



Vy från Stråkvägen 3 mot flerbostadshusen. Illustration: Total Arkitektur och Urbanism.

Offentlig service

Ett område avsett för ny förskola reserveras inom planområdet. Även inom den redan utbyggda västra delen, på fastigheterna Utsälje 1:40–41, regleras till gängse standard för villabebyggelse samt möjlighet till förskola. Källbrinksskolan är belägen ca 300 meter söder om programområdet. Skolbehovet täcks dels av en utbyggnad av Utsäljeskolan samt nybyggnation av Långsjöskolan, vilket genererar cirka 700 nya skolplatser. Planläggning av utbyggnaden av Utsäljeskolan och Långsjöskolan startas under 2015.

Kommersiell service

En livsmedelsbutik finns ca 500 m nordöst om området vid Snättringleden/Kallkärsvägen. 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.

Gator och trafik

Området nås idag via Gamla Stockholmsvägen som ansluter till Stråkvägen i öster. Skyltad hastighet är idag 40 km/h på Gamla Stockholmsvägen.

Gång- och cykeltrafik

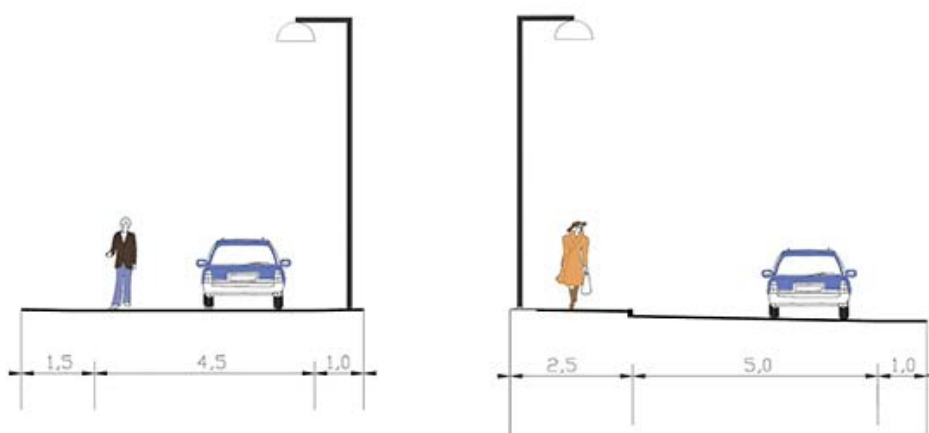
Ingen gång eller cykelväg finns idag utmed Gamla Stockholmsvägen. En ny gång- och cykelväg planeras i samband exploateringen och ska sträcka sig från Stråkvägen till det regionala cykelstråket på Gamla Stockholmsvägens norra sida. Planområdet kopplas till befintligt bostadsområde i norr med gångvägar.

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 Snättringeleden som i förslag till ny översiktsplan (ÖP2030) är utpekad som stamnät för kollektivtrafik. Gamla Stockholmsvägen tillhör kommunens huvudvägnät och trafikeras av kollektivtrafik. Vägbredden uppfyller inte kommunens standard för bussgata. 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.

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.

Störningar och risker

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 markföroreningen avhjälpes.

Luft, lukt

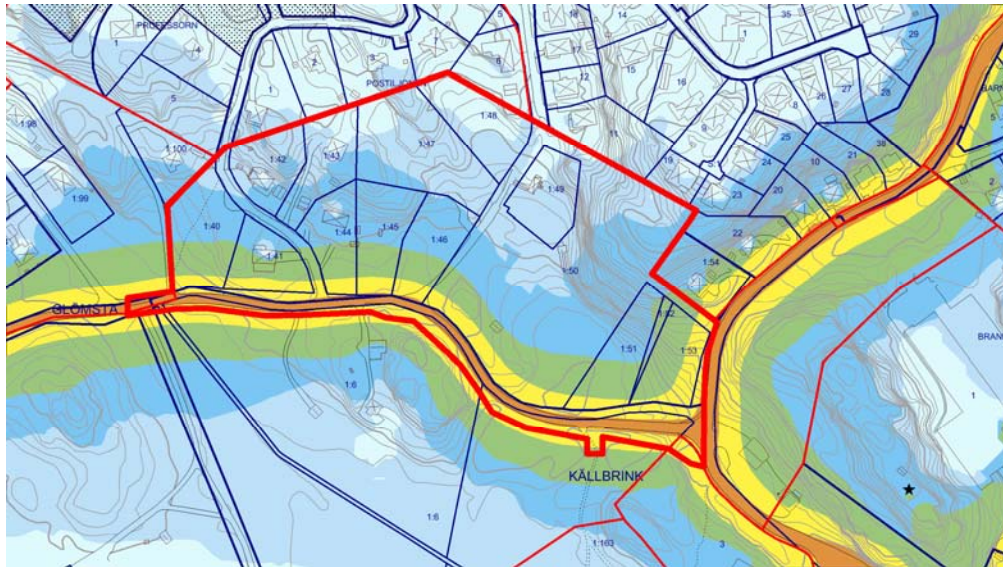
Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer för utomhusluft gäller för olika föroreningar i utomhusluften. För närvarande finns miljökvalitetsnormer för bl.a. kvävedioxid (NO_2), svaveldioxid, bly, bensen, kväveoxider, partiklar (PM 10 och PM 2,5) kolmonoxid, bensen och ozon. 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. Miljökvalitetsnormerna för luft överskrids inte inom planområdet. Enligt den översiktliga karteringen (<http://www.slb.nu/lvf/>) ligger 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.

Enligt den översiktliga karteringen (<http://www.slb.nu/lvf/>) ligger PM10 halterna i intervallet 18-20 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dygnsmedelvärdet som inte får överskridas är 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. För kvävedioxid ligger halterna i intervallet 18-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Dygnsmedelvärdet som inte får överskridas är 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$.

Buller, vibrationer

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. En planbestämmelse anger att bullernivåerna utomhus från trafik inte får överstiga maximal nivå 70 dB (A) vid uteplats. Riktvärden för buller kan uppnås med föreslagen plan.

Bebyggelsen ska uppföras vibrationssäkert. Bullerutredningens resultat visar att vibrationsnivåer inte kommer att överskrida riktvärdet 0,4 mm/s RMS i planområdet.



Huddinge kommuns översiktliga bullerkartering (Tyréns 2012). Planområdet är markerat med röd linje.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

En yta för en pumpstation har reserverats söder om Gamla Stockholmsvägen. 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. Utifrån de platsgivna förutsättningarna och de krav som bör ställas på dagvattenhanteringen föreslås följande åtgärder:

- Ingen direktavledning av dagvatten. Allt (om möjligt) vatten leds ut över mark innan vidare avledning. För att detta ska fungera är det viktigt med en genomtänkt höjdsättning av hus/gator, grönytor och svackor/avrinningsstråk.
- Rent dagvatten från tak, grönytor och gångytor leds i möjligaste mån till infiltrerbar mark (i den övre delen av planområdet eller i skärningen mellan berg och lera). Vi behov förbättras förutsättningar för infiltration genom anläggande av "stenkista"/perkolutionsmagasin.

- I områden där grundvattenytan tidvis står nära markytan fylls marken ut och dagvatten infiltreras/utjämnas i denna fyllning (i den över delen av området). Det krävs en sorterad fyllningsfraktion där fyllningen ska fungera som magasin.
- På icke infiltrerbar mark leds dagvatten (t.ex. från utkastare från stuprör) över grönytor som lutar från byggnaderna. Vatten samlas upp i öppna diken (med flacka slänter) eller grusfyllda diken utmed lokalgator.
- Potentiellt förorenat dagvatten (gator, parkeringar) led över grönytor till diken eller infiltrationsdiken.
- Använd helst genomsläppliga beläggningar på parkeringsytor.
- Den nedre parkeringen (närmast Gamla Stockholmsvägen) behöver byggas på fyllning då detta område är låglänt och sankt. Denna fyllning kan användas som avslutande utjämningsmagasin innan vattnet leds vidare mot Källbrinksdammen.
- Det är viktigt att ta hänsyn till utströmningsområden för grundvatten och att detta vatten avleds så att det inte skapar problem med instängda vattensamlingar eller riskerar att skada byggnader.
- Ytavrinning från höjdområden som avvattnas mot byggnader behöver tas omhand i kringskärande diken (om marken inte är infiltrerbar).
- Se till att det finns avvattningsstråk för vatten vid långvarig eller kraftig nederbörd, så att vatten vid dessa situationer inte riskerar att skada byggnader.

För utförlig beskrivning se separat dagvattenutredning.

Med en konsekvent utformad dagvattenhantering, där dagvatten leds ut över mark och infiltreras till grundvatten alternativt utjämnas i diken och utjämningsmagasin, så bedöms inte avrinningen och föroreningstransporten från området öka annat än marginellt.

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:	första kvartalet 2015
Godkännande:	april 2015
Antagande:	maj 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 kom-

muns planavdelning har tecknas och reglerar detaljplanarbetes 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 för bostäder. 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.

Enligt plan- och bygglagen har kommunen som huvudman skyldighet och rättighet att förvärva (inlösa) mark som har lagts ut som allmän platsmark. Huddinge kommun förvärv av allmän platsmark kommer i första hand ske genom fastighetsregleringar. Följande fastigheter berörs av inlösen av allmän platsmark inom planområdet: Källbrink 1:6 och 1:163, Källbrinkskolan 3, Utsälje 1:40-41, 1:44-46, 1:48-53.

Den blivande skolfastigheten kommer behöva förvärva mark från Utsälje 1:47 och 1:50, samt avstå ett markområde till Utsälje 1:47, för att överensstämma med användningsgränser i detaljplanen.

Följande fastigheter måste förvärva kvartersmark från kommunalägda fastigheter för att överensstämma med användningsgränser i detaljplanen; Utsälje 1:40, 1:41 och 1:46, samt alla bostadsfastigheter i den östra delen av planområdet.

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.

Fastigheter som berörs av z-område är Utsälje 1:40-44, bostadsfastigheter i den östra delen av planområdet samt förskoletomten.

Ledningsrätt

Inom planområdet finns allmänna ledningar vars fortbestånd säkras med ledningsrätt.

Gemensamhetsanläggningar

Vid en eventuell framtida avstyckning av bostadsområdet norr om den blivande skoltomten kan gemensamhetsanläggningar för vatten- och avloppsledningar, in- och utfartsväg etcetera behövas bildas för de avstyckade fastigheterna.

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. Förrätningskostnader 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 oobbyggda 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. Två stycken befintliga fastigheter samt två stycken tillkommande fastigheter ges i detaljplanen möjlighet att bedrivas som bostäder eller som förskola. Dessa fastigheter tilldelas dock inget särskilt andelstal för en eventuellt framtida användning som förskola, utan kommer att debiteras enligt fördelningsgrunden ovan.

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 markförvärf/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 förvärfas (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 och 1:163, Källbrinkskolan 3, Utsälje 1:40-41, 1:44-46, 1:48-53. Fastigheter som berörs av z-område är

förutom ovanstående även Utsälje 1:42 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 lantmäteriförrättning för nybildning av fastigheter genom t ex avstyckning belastar fastighetsägaren. Kostnaden är bl a beroende av tidsåtgången för förrättningen.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella åtgärder för bullerskydd för blivande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

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, naturvårdsavdelningen, Susanna Udd och Ludvig Netré, planavdelningen, Alexandra Mattsson och Johanna Weibel, gatu- och trafikavdelningen och Emilie Ulander Gille, lantmäteriavdelningen. Projektledare för planprogram och detaljplan är Ludvig Netré (till och med våren 2014) och Susanna Udd (från och med våren 2014). 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

Susanna Udd

Planhandläggare