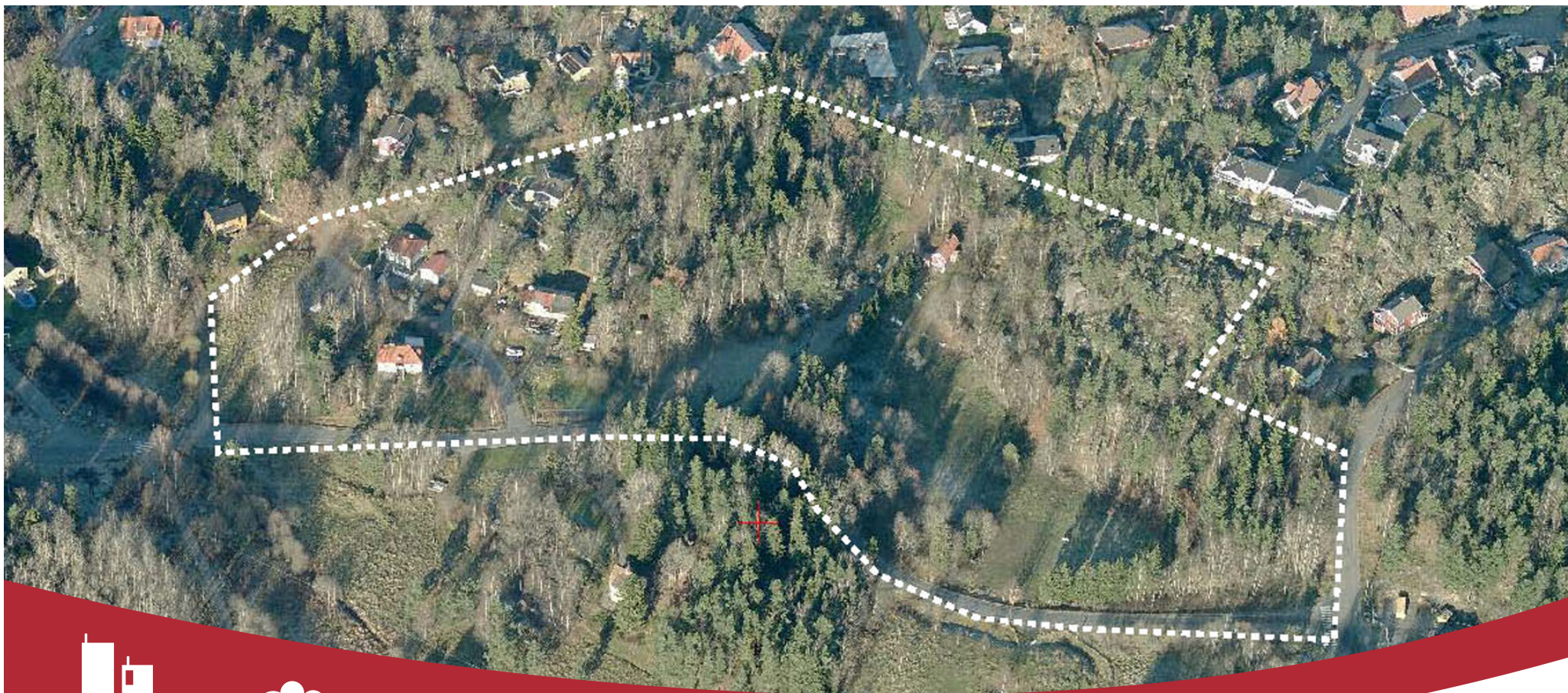




Program för Utsälje 1:48 m fl i Snättringe
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, december 2012
reviderat juli 2013

Inledning

Huddinge växer

Huddinges befolkning beräknas växa i takt med länet vilket innebär en befolkning på drygt 140 000 år 2030 (idag ca 100 000). Kommunens inriktning är att nya bostäder i första hand ska tillkomma inom, eller i anslutning till, redan ianspråktagen mark. Kommunen ”växer inåt”. Vidare bör upplåtelseformer och bebyggelse typer blandas, gång-, cykel och kollektivtrafik prioriteras och områden byggas ut så att en turtätare kollektivtrafik främjas.

Program

Ett program (även kallat planprogram) kan göras om det anses nödvändigt för att belysa olika aspekter inför en kommande ny detaljplan. Programmet anger utgångspunkter, idéer och mål för ett område och initierar en debatt om hur området bäst kan utnyttjas. Detta för att kommunens beslutsunderlag tidigt ska breddas med berördas erfarenheter och synpunkter. Möjlighet ges därmed till insyn och påverkan innan kommunens ställningstaganden är låsta. Sakägare och boende som berörs av förslaget bereds tillfälle genom samråd att yttra sig, liksom myndigheter, sammanslutningar och enskilda som har ett väsentligt intresse av programmet. Utsälje 1:48 m fl handläggs med normalt planförfarande enligt PBL. Häri ingår momenten *program-samråd, plansamråd, granskning och antagande*. Vid samråd och utställning beaktas och bemöts synpunkter från berörda i samrådsredogörelser och utlåtanden som vidarebefordras till samhällsbyggnadsnämndens politiker.

Tidplan och organisation

Programsamråd skedde mellan 8 feb - 22 mars 2013. Samråd kring ett detaljplaneförslag kan tidigast ske andra halvan av 2013 och granskning under första halvan 2014. Kommunfullmäktige bedöms kunna anta en detaljplan i mitten/slutet av 2014. En utbyggnad kan därefter ske. Projektgruppen bakom detta program består av: Jonas Pettersson, mark- och exploateringsavdelningen, Nicklas Johansson och Ludvig Netré, planavdelningen, Lisa Kroon, gatu- och trafikavdelningen och Robert Eckerdal, lantmäteriavdelningen. Projektledare för program och detaljplan är Ludvig Netré. För övriga faser i projektet ansvarar huvudprojektledaren Jonas Pettersson.

Sammanfattning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med programmet är att pröva lämpligheten av att planlägga fastigheterna Utsälje 1:40-53, norr om Källbrinksdammen och längs Gamla Stockholmsvägen, för bostadsändamål. Utsälje 1:41-44, 1:47 och 1:49 är idag bebyggda med enbostadshus. Övriga fastigheter är obebyggda. Hela området saknar detaljplan.

I programmet föreslås två sinsemellan olika sätt att exploatera området. I den västra delen av området, Utsälje 1:40-44, föreslås en reglering av bebyggelsen till den gängse standarden för villabebyggelse. I den östra delen, Utsälje 1:45-53, föreslås en sammanhållen utbyggnad med en högre och tätare exploatering bestående av friliggande/gruppbebyggda småhus i högst två våningar och/eller flerbostadshus i högst tre våningar. Ett område avsett för förskola kan komma att behövas inom området och förslag till plats pekas ut i programkartan. Gamla Stockholmsvägen är utpekad som viktig att bevara ur ett kulturmiljöperspektiv för dess tidstypiska och välbevarade vägsträckning. Vägen har dock låg trafiksäkerhet med dåliga siktförhållanden, smal vägbredd och höga hastigheter samt saknar utrymme för gående och cyklister. Programförslaget innebär att ett fullständig bevarande av vägen inte är möjligt längs programområdet. Vägen föreslås bli utträtad, för bättre sikt mot en tänkt ut/infart till bostadsområdet, och förses med separat gång- och cykelväg. I programmet föreslås att den säckgata (del av Gamla Stockholmsvägen) som är en del av fastigheten Utsälje 1:50, ska rustas upp till kommunal standard. En gatukostnadsutredning ska visa hur omfattande upprustningsbehovet är och hur kostnaderna ska fördelas på anslutande fastigheter. Sammantagen kan programmet på sikt möjliggöra mellan 50-70 nya bostäder.

Behov av miljöbedömning

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning.

Genomförande

En utbyggnad kan tidigast ske från slutet av 2014.



Programområdet idag och berörda fastigheter. Numrerade pilar visar i vilken vinkel och utsnitt bilderna på nästa sida tagits.

Planprogram

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med programmet är att pröva lämpligheten av att planlägga fastigheterna Utsälje 1:40-53, norr om Källbrinksdammen och längs Gamla Stockholmsvägen, för *bostadsändamål*. Utsälje 1:41-44, 1:47 och 1:49 är idag bebyggda med enbostadshus. Övriga fastigheter är obebyggda. Hela området saknar detaljplan.

I programmet föreslås två sinsemellan olika sätt att exploatera området. I den västra delen av området, Utsälje 1:40-44, föreslås en reglering av bebyggelsen till den gängse standarden för villabebyggelse. Säckgatan som försörjer fastigheterna Utsälje 1:40-44, som är en del av fastigheten Utsälje 1:50, föreslås rustas upp till kommunal standard. En gatukostnadsutredning ska visa hur omfattande upprustningsbehovet är och hur kostnaderna ska fördelas på anslutande fastigheter. I den östra delen, Utsälje 1:45-53, föreslås en sammanhållen utbyggnad med en högre och tätare exploatering bestående av friliggande/gruppbebyggda småhus i högst två våningar och/eller flerbostadshus i högst tre våningar. De kuperade delarna mot norr inom området undantas från exploatering. Området bör byggas ut i ett sammanhang och med stor omsorg om gator och gestaltning. Vägdragning, dagvatten, buller och geoteknik bör studeras närmare under framtagande av detaljpläneförslag. Ett område avsett för förskola kan komma att behövas inom området och förslag till plats pekas ut i programkartan. Befintliga byggnader på Utsälje 1:47 och 1:49 har visat sig vara i mycket dåligt skick. Byggnaderna kan rivas för att medge ett mer ändamålsenligt markutnyttjande.

Planområdet angränsar och har sin angöring till Gamla Stockholmsvägen som ur ett kulturmiljöperspektiv utgör en viktig del av regionens historia med anor från forn- och medeltid. Vägen har dock låg trafiksäkerhet på grund av dålig siktförhållanden, smal vägbredd och höga hastigheter samt saknar utrymme för gående och cyklister. Programförslaget innebär att en fullständig bevarande av vägen inte är möjligt längs programområdet. Vägen föreslås bli utträdad i en kurva för bättre sikt och förses med separat gång- och cykelväg.

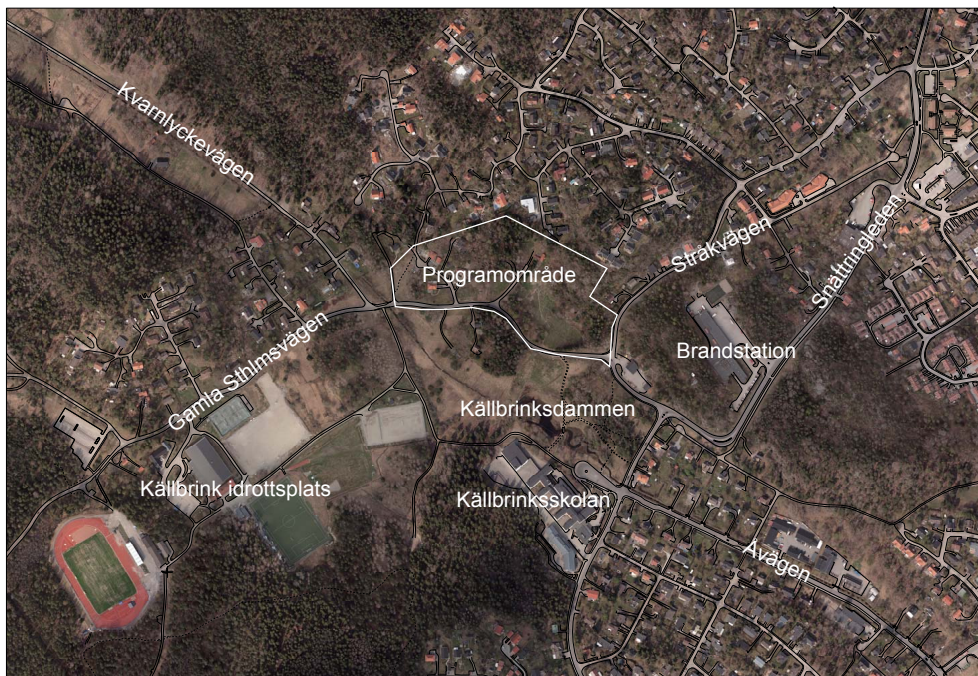


Programområdets östra, nästan obebyggda, del. Siffrorna anger var bilden är tagen i kartan på föregående sida.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

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

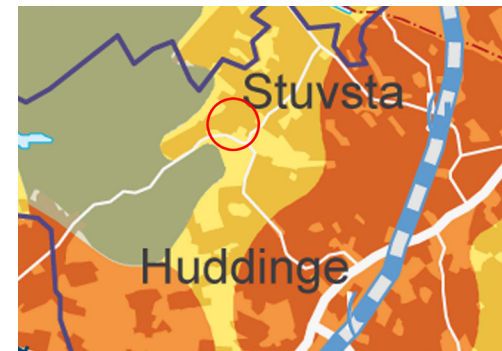


Flygbild över programområdets omgivningar

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

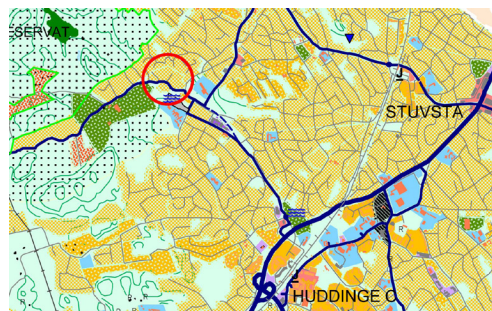
Stockholms regionala utvecklingsplan, RUFS 2010, ger vägledning i frågor om mark- och vattenanvändning samt lokalisering av bebyggelse och anläggningar. RUFS anger området som "övrig regional stadsbygd". Programmetns inriktning bedöms inte strida mot intentionerna i regionplanen.



Utsnitt ur plankarta för RUFS 2010. Orange yta = regional stadsbygd med utvecklingspotential. Gul yta = övrig regional stadsbygd. Planområdet markerat med röd cirkel.

Översiktsplan

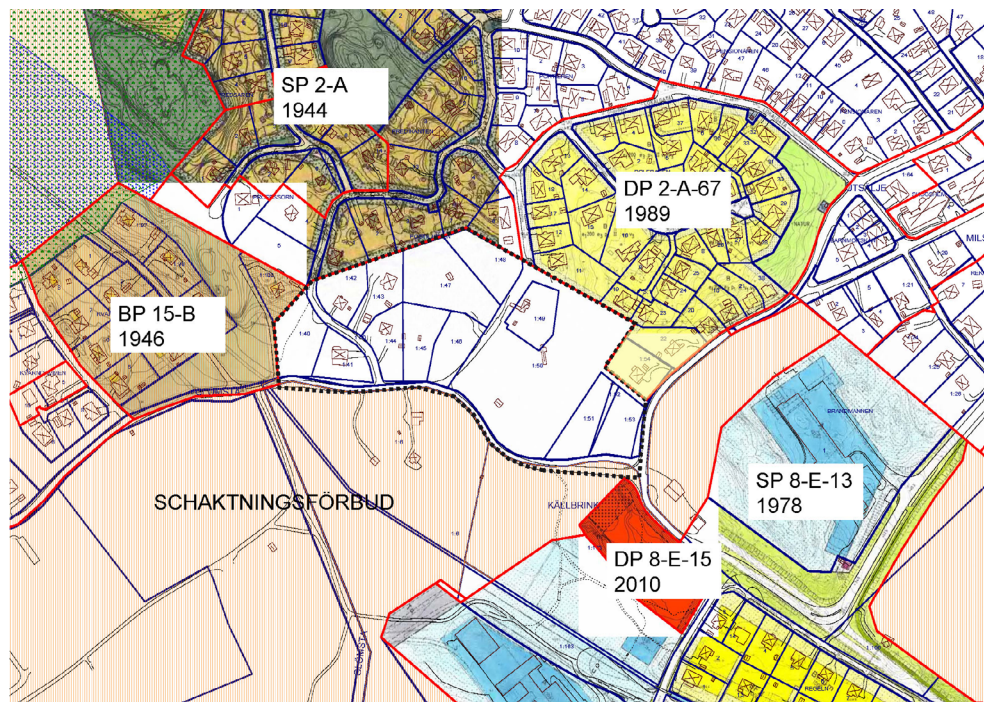
Kommunens gällande översiktsplan (ÖP 2000) anger området som "Bostäder, lågt markutnyttjande". Programmet gör en mindre avvikelse från gällande översiktsplan då det föreslår en något högre exploateringsgrad.



ÖP 2000. Ljus orange = bostäder, lågt utnyttjande. Planområdet markerat med röd cirkel.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är inte detaljplanlagt och ingår inte i ett tidigare övergripande program. Söder om Gamla Stockholmsvägen finns ett schaktningsförbud som kan komma att behöva upphävas i anslutning till planområdets södra gräns.



Befintliga detaljplaner i närområdet.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Projektet finns med i kommunes projektplan för åren 2013-15.

Programmets förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen i programmet är förenlig med bestämmelserna om hushållning 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

Planen innebär att ett idag till stor del obebyggt område utvecklas till bostadsområde. Planen syftar även till att reglera redan uppförd villabebyggelse. Bevarandevärd vegetation såsom den rödlistade växten knölval samt de mest kuperade delarna kommer förbli orörda.

Platsen

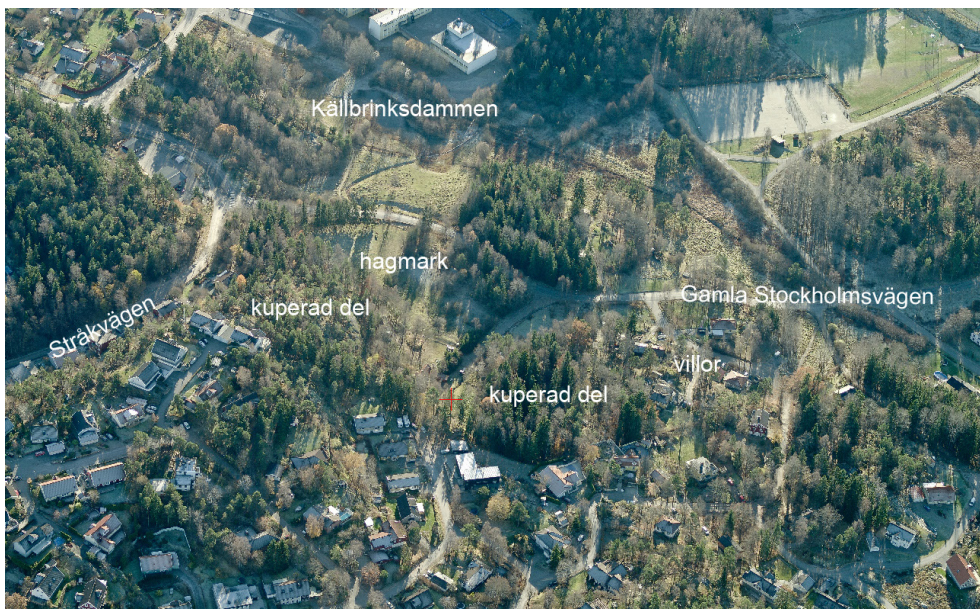
De nordöstra och nordvästra delarna av planområdet är kraftigt kuperade och skogsklädda. Sydöstra delen av området är öppet och består av tidigare betesmark med inslag av två mindre enbostadshus i trä från 1900-tal. Västra delen av området består av villabebyggelse.

Påverkan

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

Sammanfattning och motiverat ställningstagande

Planen innebär en förtätning angränsande till ett redan utbyggt villaområde 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.



Området sett från norr.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

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. I programmet föreslås att främst de låglänta östra delarna tas i anspråk för byggnader och vägar liksom en del av en i området centralt placerade bergknalle. Den rödlistade växten knölval har en känd förekomst i programområdets centrala, södra del och ytan kring denna undantas från exploatering. Den mest kuperade delen av området i öster undantas helt från exploatering.

Geologiska förhållanden

SGU, Sveriges Geologiska Undersökning, har en översiktlig karta som visar att de låglänta delarna av området utgörs av postglacial lera och de högre partierna av gnejs. En mer utförlig utredning av de geologiska förhållandena kommer behöva göras under fortsatt planarbete.

Hydrologiska förhållanden, MKN och dagvatten

Planområdet ingår i Tyresåns avrinningsområde. Området avvattnas mot sjön Trehörningen via Fullerstaans vattensystem med Källbrinksdammen som första anhalt. Trehörningen har tidigare tagit emot avloppsvatten från hushåll och verksamheter. Numera består det inkommande vattnet till största delen av dagvatten. Sjön visar många symtom på övergödning i form av syrefria bottenförhållanden, fosforfrigörelse från bottenarna, litet siktdjup och algbloomingar. Avrinning av dagvatten från området kommer att öka då fler ytor blir hårdgjorda. I samband med planläggning samt genomförande av planen ska bebyggelse och anläggningar anpassas för att minska belastningen av näringsämnen via dagvatten. Ytor för dagvattendammar har i programmet preliminärt pekats ut men en detaljerad utredning av lämpligt sätt att omhänderta dagvatten lokalt bör göras i kommande skeden.

Bostäder

Närområdet domineras av villabebyggelse från 1900-talet med enstaka inslag av större byggnader såsom brandstation och skola. Inom programområdet finns sex enbostadshus varav fyra i den västra delen. Två enbostadshus finns i den östra delen av området, på Utsälje 1:47 och 1:49.

I programmet föreslås två sinsemellan olika sätt att exploatera området. I den västra delen av området, Utsälje 1:40-45, föreslås en reglering av bebyggelsen till den gängse standarden för villabebyggelse i kommunen. I den östra delen, Utsälje 1:46-53, föreslås en sammanhållen utbyggnad med en högre och tätare exploatering bestående av mindre flerbostadshus i upp till tre våningar och/eller friliggande eller gruppbebyggda småhus i upp till två våningar. Området ska byggas ut i ett sammanhang och med stor omsorg om gator och gestaltning.

Knölvial

Knölvial (*Lathyrus tuberosus*) är en flerårig klättrande, 5–10 dm hög ärtväxt och blommar i juli-augusti. Arten har påträffats i programområdets 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 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 ett skötselprogram bör tas fram för att säkerställa artens fortlevnad.

Kulturhistoriska miljöer

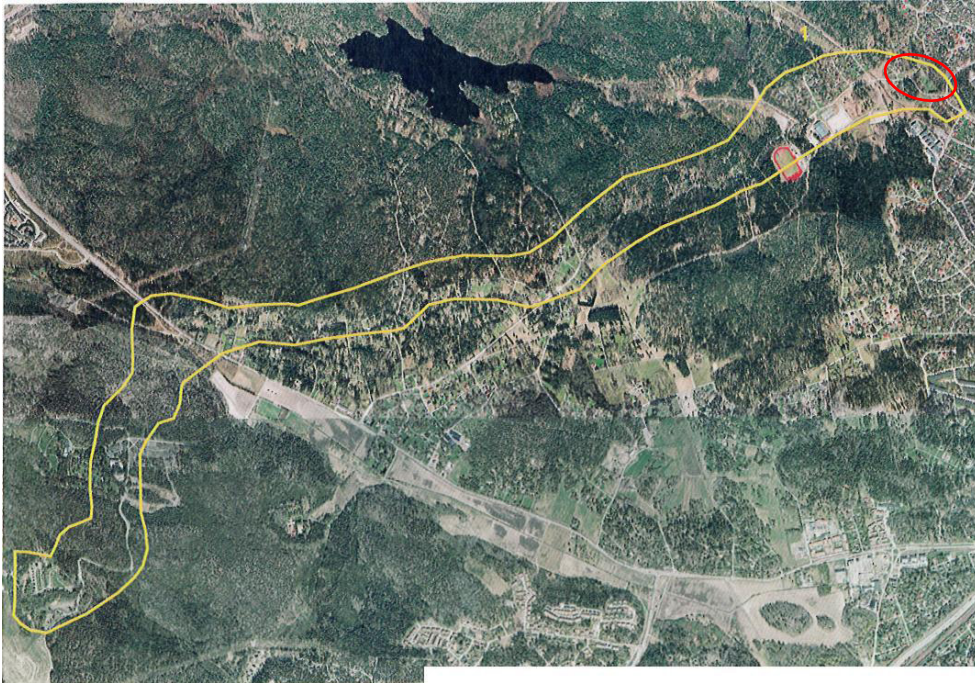
Ur Huddinge kommuns kulturmiljöinventering: ”Gamla Stockholmsvägen har anor från forn- och medeltid. Fram till tiden omkring år 1660 utgjorde den en del av Göta landsväg, den äldsta väg som förband Stockholm med södra Sverige och Europa. Runristningen, vid Lovisebergsvägen (fornl nr 24) samt ett flertal andra fornlämningar vittnar om vägens förhistoriska traditioner. Gamla Stockholmsvägen mellan Fredriksdal och Glömstaleden byggdes på 1600-talet för att undvika den branta backen vid Glömsta gård. Längs vägen ligger flera torp; Björkhagen, Fredriksdal, Nytorp och Jeriko. Merparten av den övriga bebyggelsen tillkom i o m den avstyckningsplan som upprättades för området åren 1926 - 27. Istället för den tänkta permanentbebyggelsen byggdes i huvudsak fritidshus.

Gamla Stockholmsvägen har som huvudväg med lång historisk kontinuitet ett oomtvistligt värde. Så ålderdomliga, välbevarade vägsträckningar är få i länet. Vägens sträckning och omgivning av fornlämningar och bebyggelse beskriver och tydliggör dess historia.

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 traktens äldre struktur.”

Föreslaget program förändrar Gamla Stockholmsvägens omgivning genom att föreslå ändring av vägens sträckning liksom dess gatusektion genom att komplettering av en gång- och cykelväg.

Den föreslagna förändringen berör en mindre sträcka av den norra, första delen av vägen. Denna norra 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 uträtning och en ny gång- och cykelväg kan ge en avsevärt förbättrad trafiksäkerhet för boende nu och i framtiden.



Utsnitt ur Huddinge kommuns kulturmiljöinventering. Gamla Stockholmsvägen med omgivning utpekad med gul linje. Aktuellt planområde inom röd ring.



Blommande knölvial

Offentlig service

Ett område avsett för förskola kan komma att behövas inom planområdet. En yta pekas ut i programområdet som kan vara lämpligt för detta. Exakt placering och omfattning måste studeras i detaljplaneskedet. Källbrinksskolan är belägen ca 300 meter söder om programområdet.

Kommersiell service

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

Lek och rekreation

Möjligheterna för lek och utevistelse bedöms som goda i området, i synnerhet i och med närheten till Källbrinks idrottsplats.

Gator och trafik

Projektet innebär ökade transportrörelser (gods, personer) i och med planens genomförande. Ökningen bedöms vara hanterbar inom ramen för befintlig infrastruktur med förutsättning att Gamla Stockholmsvägen rustas upp och förses med gc-väg.

Kollektivtrafik

Busslinje 704 och 706 har en hållplats ca 250 meter söder om området. Enligt Riplan (riktlinjer för planering av kollektivtrafiken i Stockholms län) är riktvärden för rimligt avstånd till spårbunden kollektivtrafik från radhus 700 meter och för flerbostadshus med högst tre våningar 500 meter. Planområdet ligger ca 2000 meter fågelvägen från Stuvsta pendeltågstation liksom från Huddinge Centrum och kan inte räknas som kollektivtrafiknära.

Biltrafik

Biltrafiken i området är måttlig. Gamla Stockholmsvägen och Stråkvägen har vardera en vardagsmedeltrafik på ca 3000 antal passerande fordon. Den skyltade hastigheten på de båda vägarna är 50 km/tim.

Buller

Bullernivåerna i området får inte överstiga angivna riktvärden för bostäder.⁹

Parkering och utfart

Generellt gäller att all parkering ska ske på kvartersmark enligt den parkeringsnorm som Huddinge kommun har antagit. Utfart är föreslagen att ske lika som idag dvs mot Gamla Stockholmsvägen. Inga ytterligare utfarter föreslås mot Gamla Stockholmsvägen.

Förorenad mark

Olovlig eldningsverksamhet i nordvästra delen av området kan ha lett till att föroreningar i marken uppstått vilket kommer att behöva utredas närmare under kommande planprocess.

Vattenförsörjning, spillvatten

Området ligger inom Stockholm Vatten AB verksamhetsområde för vatten och avlopp. I området finns befintlig huvudvattenledning, V 1200, med sträckning Gamla Stockliolmsvägen - Fornstavägen - Gliavägen. För den del av planområdet som planeras för ny bebyggelse behöver det allmänna va-ledningssystemet utökas i de nya vägarna. På grund av att planområdets sydöstra del är lågt belägen så behöver en yta (10x10 m) för en allmän avloppspumpstation planeras in i detaljplanen. Anläggningen kräver ett skyddsområde vilket gör att dess placering måste beaktas tidigt i planeringen. De idag bebyggda fastigheterna Utsälje 1:41-44 har redan utbyggt kommunalt vatten och avlopp.

Elförsörjning

Ett E-område (ca 10x10 m) bör förläggas i detaljplanekartans centrala del för placering av nätstation.

Energiförsörjning

En utbyggnad bör följa de riktlinjer som anges i kommunens Klimat- och energiplan.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande enligt PBL 2010:900. Detta program kommer efter samråd att revideras för att sedan ligga till grund för ett detaljplaneuppdrag. En detaljplanplan för området kan då tas fram enligt planprocessen beskriven i PBL.

Utredningar

Följande områden kan behöva utredas under kommande skeden i planprocessen: geoteknik, markföroreningar, dagvatten/hydrologi.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser (gatumark). Den befintliga säckgatan, som är en del av fastigheten Utsälje 1:50 föreslås i samband med genomförandet av planen övergå till kommunen.

Avtal

Ett ramavtal mellan fastighetsägaren och kommunen ska godkännas av kommunstyrelsen i samband med ett godkännande av programmet. 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 ska tecknas efter att planuppdrag givits och reglera detaljplanarbetets fortsatta bedrivande och kostnader.

Fastighetsrättsliga och ekonomiska frågor

Fastighetsbildning

Ändrade kvartersgränser i en framtida detaljplan kan innebära att fastighetsägare inom området behöver förvärva eller sälja mark för att anpassa fastigheter till nya kvartersgränser. Gatumark som är utlagd som allmän platsmark (allmänt tillgänglig mark) kommer lösas in av Huddinge kommun genom fastighetsregleringar när en detaljplan vunnit laga kraft.

Ledningsrätt

Inom programområdet finns allmänna ledningar vars fortbestånd måste säkras med ledningsrätt.

Kommunalekonomiska konsekvenser

Kommunen ansvarar för om- eller nybyggnad av föreslagna vägar inom området. Finansieringen av kostnaden för utbyggnad av gata regleras i kommande exploateringsavtal för den östra delen av området (Utsälje 1:45-53). En gatukostnadsutredning ska göras för den västra delen av området (Utsälje 1:40-44).

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Detaljplanen innebär ofta en ökning av värdet på en fastighet får en tydligt reglerad bygggrätt. Samtidigt kan detaljplanen innebära avgifter och kostnader för bland annat vatten- och avlopp, gatubyggnad, markförvärv, bygglov, fastighetsbildning samt el/tele.

En gatukostnadsutredning ska göras för fastigheterna utsälje 1:40-44. Detta för att den bebyggelse som föreslås i programmet ställer krav på utbyggnad/upprustning av gatan. Den upprustning som är aktuell i dagsläget och som kommer omfattas av gatukostnadsutredningen gäller säckgatan, del av fastigheten Utsälje 1:50, som försörjer fastigheterna Utsälje 1:40-44.

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 fastigheter med bygggrätt räknas som tillkommande fastighet.

Inom aktuellt område finns det 5 stycken befintliga fastigheter. En fastighet beräknas kunna tillkomma i och med ny detaljplan. De befintliga fastigheterna tilldelas, enligt gatukostnadsreglementet andelstal 0,5, och tillkommande fastigheter andelstal 1.

Tillkommande fastighet (avstycnkig från Utsälje 1:40):	andel 1
Befintlig fastighet (Utsälje 1:40-44):	andel 0,5

Totalt antal andelar uppgår till 3,5 stycken.

Kostnaden för befintliga fastigheter beräknas till 160 000 kronor samt till 320 000 kronor för tillkommande. Beräkningar är gjorda på vad det erfarenhetsmässigt kostar att i motsvarande utförande anlägga eller förbättra gator. Beräkningen är preliminär och vidare utredning får visa det exakta upprustningsbehovet för gatan.

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).

Ludvig Netré
planhandläggare



