ANTAGANDEHANDLING

(UTSTÄLLNINGSHANDLING)

Litt 13-E-4

MYRÄNGEN IV
i Stuvsta, Huddinge kommun

Detaljplan upprättad i juni 1989

BESKRIVNING

HANDLINGAR

- Denna beskrivning
- Grundkarta i skala 1:1000
- Detaljplanekarta i skala 1:1000
- Genomförandebeskrivning
- Samrådsredogörelse

Visst kompletterande material (gatu- och husritningar) finns dessutom att tillgå på stadsarkitektkontoret

SYFTE

Planförslaget syftar till att möjliggöra permanent småhusbebyggelse inom området.

PLANOMRÅDE

Lägesbestämning

Planområdet är beläget i kommundelen Stuvsta på gränsen mot stadsdelen Rågsved i Stockholm och omfattar fastigheter vilka nås från Myrängsvägen.

Markägarförhållanden

Planområdet omfattar 13 fastigheter. Den största ägs av Stockholms stad. En är bebyggd med ett permanenthus. Övriga utgör fritidstomter. Vägmarken är upplåten till Myrängens vägsamfällighetsförening, men ägs av Grator AB och Huddinge kommun (Myrängen 1:24).

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Planförslaget överensstämmer med kommunens översiktsplan 2000, som kommer att föreläggas kommunfullmäktige för beslut. Den överensstämmer också i princip med områdesplanen för Myrängen. Den senare ersätts dock av översiktsplanen då fullmäktige fattat beslut om denna. Kommunens bostadsförsörjningsprogram redovisar för närvarande 20 gruppbyggda småhus inom området med byggstart 1989.

Områdesbestämmelser

För att åstadkomma en snabbare utbyggnadsprocess och ett mer direkt inflytande över denna, har markägare inom området begärt att planen genomförs genom exploateringssamverkan.
Tidigare byggnadsplan har ersatts med områdesbestämmelser antagna av kommunfullmäktige 1988-06-20. Dessa medger exploateringssamverkan. För Myrängen 1:10 gäller förbud mot schaktning och trädfällning enligt 40 byggnadslagen genom Länsstyrelsens beslut 1970-02-10. Förbudet mot schaktning och trädfällning samt områdesbestämmelserna upphävs inom planområdet då detaljplanen vinner laga kraft.

Angränsande planer

Planområdet gränsar till byggnadsplanen för Hörningsnäs 3:21, litt 13 A, och stadsplanen Myrängen VI, litt 13-E-6, fastställda av Kungl maj:t 1940 och Länsstyrelsen 1983. Planområdet gränsar dessutom till icke planlagd mark.

FÖRUTSÄTTNINGAR

Terräng

Området består huvudsakligen av skogbevuxna delvis starkt kuperade bergspartier och några mindre, flacka områden. De senare består norr om Myrängsvägen av fast mark, medan de söder därom består av lera av måttligt djup.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Områdets bebyggelse består av ett småhus samt fritidshus av vilka alla utom ett par är i dåligt skick.

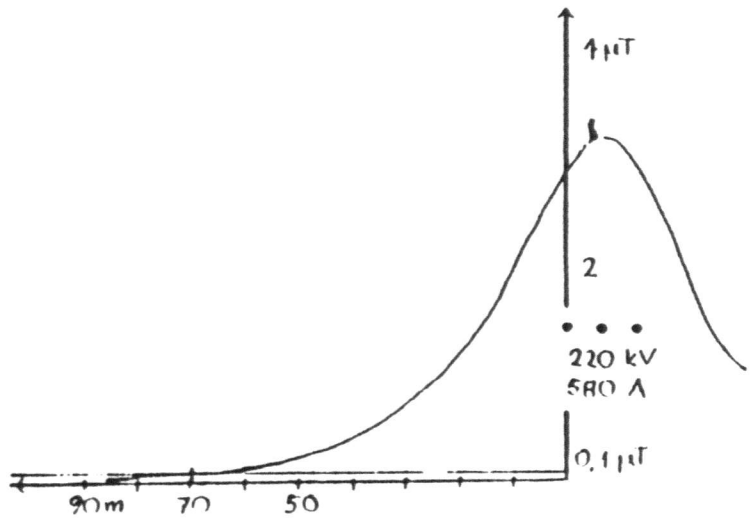
TEKNISK FÖRSÖRJNING

Elkraft

En transformatorstation finns i västra delen av området vid Myrängsvägen. Omedelbart öster om området finns två högspänningsledningar på 20 och 70 kilovolt av vilka den förstnämnda försörjer området via transformatorstationen vid Myrängsvägen.
Förutom de två ovan nämnda ledningarna gränsar planområdets nordöstra hörn mot en 220 kV ledning.

Elektromagnetiskt fält

Miljö- och hälsoskyddsnämnden har bedömt att bostäder ej bör förläggas där den elektromagnetiska fältstyrkan överstiger 0,1 mikrotesla Om 70 kV ledningen läggs i jordkabel elimineras det elektromagnetiska fältet från denna. Då blir angränsande 220 kV-ledning dimensionerande. På ett avstånd av 70 m från denna uppfylls miljö- och hälsoskyddsnämndens kriterium.



DET ELEKTROMAGNETISKA FÄLTET EXKLUSIVE 70 KV-LEDNINGEN

Telekabel

Televerkets mellanortskabel ligger i och delvis omedelbart utanför norra kanten av Myrängsvägen.

Vatten och avlopp

Anslutningspunkter för vatten och avlopp finns i Myrängsvägen strax väster om området.

Allmänna kommunikationer

Busslinjerna 705, 742 och 743 trafikerar Ågestavägen med hållplats vid Myrängsvägen 750 meter från området. Linje 705 passerar pendeltågsstationerna i Stuvsta och Huddinge. Linje 742 och 743 passerar Huddinge station och tunnelbanestationen i Farsta strand. Rågsveds tunnelbanestation ligger på 1300 meters avstånd.

Offentlig service

Befintliga daghem och skolor bedöms rymma det tillkommande barnantalet. Närmaste lågstadieskolor är Solfagraskolan och Stenängsskolan. på 1,5 km avsånd från planområdet. Närmaste högstadieskola är Kvarnbergsskolan på 2 km avstånd. Närmaste daghem ligger på 750 meters avstånd.

Kommersiell service m.m.

Dagligvarubutik finns vid busshållplatsen vid Ågestavägen på 750 m avstånd. Närmaste större centrum finns i Rågsved på 1300 m avstånd. Post och vårdcentral finns i Stuvsta centrum på 2,5 km avstånd. Avståndet till Huddinge centrum är 3,5 km.

PLANFÖRSLAGET

Bebyggelse

På Stockholms mark, inom fastigheten 1:10, bebyggs krönet av en höjd med 16 lägenheter i tätt liggande parhus. Gemensamma garage och förråd planeras inom bebyggelsen.

Husen på 2:10 får åtta lägenheter i bottenvåning och suterrängvåning. Ovanpå dessa planeras åtta mindre lägenheter. Bebyggelsen delas upp i fyra huskroppar som sammanbinds av gemensamma utrymmen med terasser ovanpå. Husen får gemensamma garage- och förrådslängor på andra sidan Kortvingevägens vändplats.
Fastigheten 2:11 och viss angränsande mark norr därom bebyggs med 6 lägenheter i parhus. Fastigheten 2:13 bebyggs med 4 lägenheter i parhus. Södra delen av fastigheten 2:15 och viss angränsande mark söder därom bebyggs med 4 lägenheter i parhus. Minsta tomtstorlek för dessa tre parhusområden är 450 m2. I lägen där förutsättningarna är sådana att tomter av denna storlek är svåra att åstadkomma kan, efter byggnadsnämndens prövning, tomter på 400 m2 godtagas. Parhusen på 2:15 får sin parkering samlad på andra sidan Glasvingevägen. Anläggningen anordnas som gemensamhetsanläggning. Övriga parhus får garage på resp. tomt.

Resten av kvartersmarken utnyttjas för 16 tomter, vilka bebyggs med friliggande hus. Detta förutsätter att nya fastigheter tillskapas genom delning av befintliga sådana. Vissa skafttomter delar på en infart från gatan. Eftersom området har begränsad omfattning och är omgivet av naturpark på alla sidor har minsta storlek för villatomterna angivits till 700 m2. Tomter på 800 m2 bör dock eftersträvas.

Endast en huvudbyggnad och ett envåningsgarage får uppföras per tomt. Den totala byggnadsarean får ej överstiga 20% av tomtens area dock tillåts minst 160 och högst 200 m2. Garagets maximala byggnadsarea är 45 m2. Huvudbyggnaden skall placeras minst 4,5 meter och garaget minst 1 meter från tomtgräns.

Garagen får även byggas ihop i tomtgräns, men då måste avståndet mellan garage och huvudbyggnad vara minst 2 meter. Erforderliga tomtskaft inrättas vid behov som gemensamhetsanläggningar.

Eftersom terrängen är kraftigt kuperad kommer omfattande markarbeten att bli nödvändiga. I många fall kommer man dessutom att behöva ta upp nivåskillnader genom att använda sluttningshus.

Högsta tillåtna hushöjd är två våningar.

För friliggande småhus medges en additionslägenhet per hus.

Bostäder får ej uppföras i Kv. Kortvingen och Glasvingen förrän angränsande 70 kV ledning kablifierats. Bostäder tillåts dessutom ej närmare angränsande 220 kV ledning än 70 m.

Gator

Myrängens gatuområde får en bredd på 8 meter och inrymmer en körbana på 5,2 meter och en gångbana på 1,5 meters bredd. Vägen får en vändplats vid planområdets östra gräns, men vägens fortsättning österut behålls.
Glasvingevägen och Kortvingevägen ges ett gatuområde med en bredd av 7,5 meter och inrymmer en körbana på 5,5 meter och saknar gångbana. Avsevärda markingrepp behövs för att ge gatorna acceptabla lutningar.
De slänter som uppstår hamnar till stor del på tomtmark. En speciell bestämmelse säkrar därför det intrång som erfordras för slänter.

Ledningar

Erforderliga allmänna VA, el och teleledningar förläggs i gata. Kortvingevägen lutar från de avlopps ledningar som planeras i Myrängsvägen. En pumpstation planeras därför intill gatans vändplats.

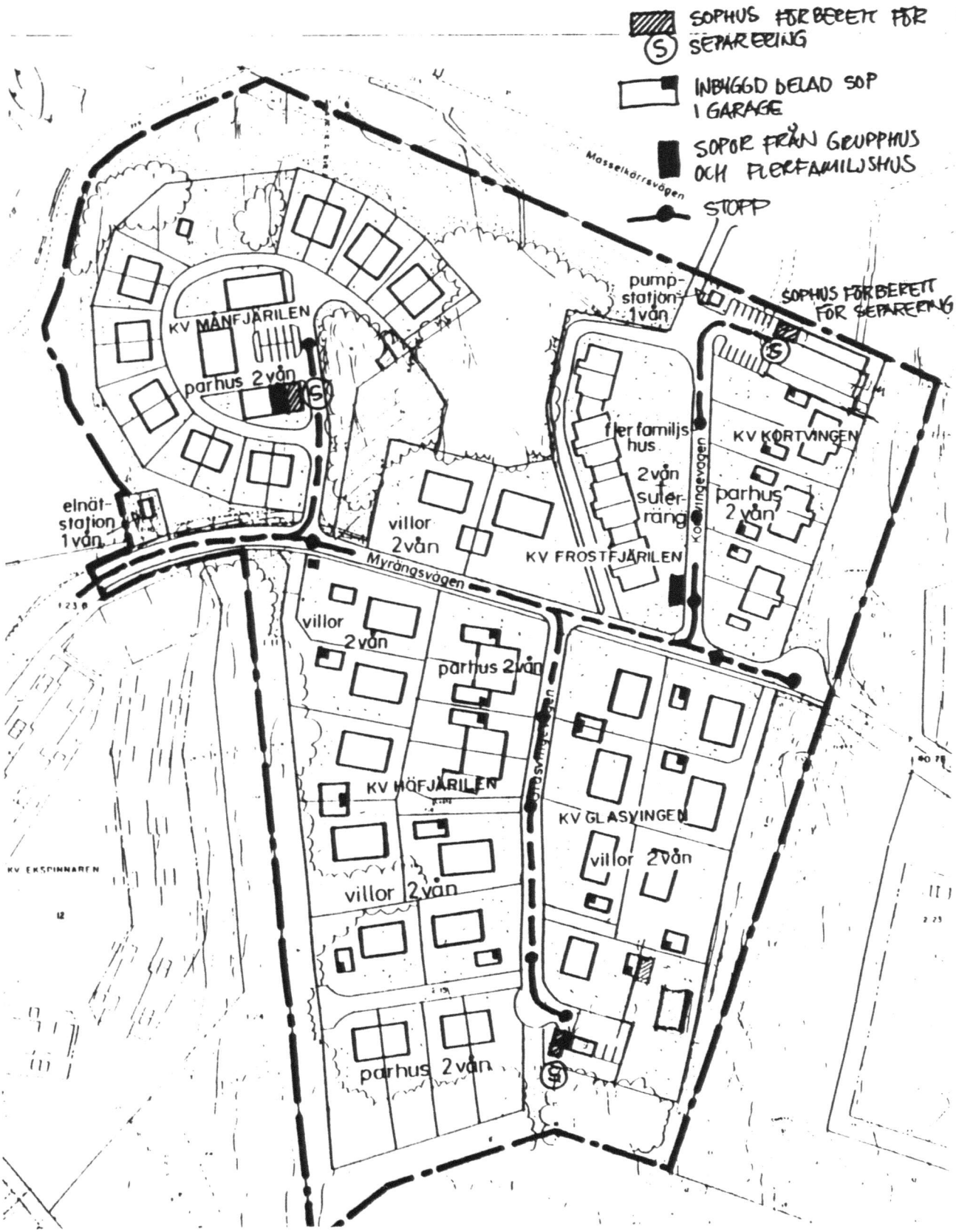
I parkmarken öster om Kv. Glasvingen redovisas en ledningsrätt för befintlig 20kV-kraftledning. Denna ledningsrätt som sträcker sig in i kvarteret Glasvingen innebär även att träd, flaggstänger och liknande ej får förekomma liksom ej heller uppställning av bil eller husvagn. Friggebod får ej uppföras här. Ett ledningsområde för befintlig telekabel redovisas längs Myrängens norra sida.

Dagvatten	Icke förorenat dagvatten infiltreras. Förorenat dagvatten tas om hand via avloppsnätet.
Värme	Värmeförsörjningen utförs så att den kan konverteras till naturgas.
Sophantering	För parhusen i Kv. Månfjärilen, flerfamiljshusen i Kv. Frostfjärilen och parhusen i södra delen av Kv. Höfjärilen har sopförvaringen förlagts invid garagelängorna. För övrig bebyggelse förutsätts separata sopskåp i resp garage. För skafttomter bör samlad lösning intill gata eftersträvas. Sophus förberedda för sopseparering anordnas på tre ställen.
Naturområde	Längs planområdets gränser sparas befintlig vegetation i form av naturområde. I öster och väster utgör det en buffertzon mot angränsande kvarter. I norr bildar det en utlöpare till angränsande friområde. I söder bildar det en övergång till icke planlagd naturmark. I samband med markarbeten på kvartersmark och vägar kommer vissa ingrepp i naturmarken att bli nödvändiga.

MILJÖKONSEKVENSER

Vegetation	Den trädavverkning som är nödvändig kommer att få en begränsad inverkan på vindförhållandena eftersom området omges av skogsbälten och delvis av höjdpartier. Även inverkan på vattenavrinning är begränsad eftersom andelen hårdgjorda ytor ej är stor.
Trafik	Trafikökningen på Myrängsvägen beräknas till närmare 300 bilrörelser/dygn.
Bebyggelse	Saneringsmogen bebyggelse ersätts av en med dagens mått mätt måttligt förtätad ny bebyggelse.
Grundvatten	Eftersom det mesta av dagvattnet infiltreras förväntas ingen annan sänkning av grundvatten nivån än den som ledningsdragning samt dränering av hus och vägar ger upphov till.

Elektromagnetiskt fält	Om den befintliga 70 kV-ledningen kablifieras enligt ovan, anses den eventuella risken för ett ökat antal cancerfall vara eliminerad.
Avfall	Sophämtning sker med konventionell sopbil. För bebyggelse som har samlad parkering förläggs sopförvaringen till denna. I övrigt förutsätts separata sopskåp i respektive garage.


SOPHUS FÖRBEREDT FÖR SEPARERING
INBYGGD DELAD SOP I GARAGE
SOPOR FRÅN GRUPPHUS OCH FLERFAMILJSHUS
STOPP
Masselkärrsvägen
pump-station 1 vån
SOPHUS FÖRBEREDT FÖR SEPARERING
KV MÅNFJÄRILEN
parhus 2 vån
flerfamiljs hus 2 vån suterräng
KV KORTVINGEN
parhus 2 vån
elnät-station 1 vån
villor 2 vån
KV FROSTFJÄRILEN
Myrängsvägen
villor 2 vån
parhus 2 vån
KV HÖSTFJÄRILEN
KV GLASVINGEN
villor 2 vån
villor 2 vån
parhus 2 vån
KV EKSPINNAREN

DATA

Planområdets areal	5,5 ha
Kvartersmarkens areal	3,5 ha
Antal friliggande villor	16 st
Antal lägenheter i parhus	30 st
Antal övriga lägenheter	12 st
Totala antalet lägenheter	58 st

ARKITEKTKONTORET AHLQVIST & STAHL AB

Jan-Olof Ståhl

Sven Lindström

Litt 13-E-4

MYRÄNGEN IV
i Stuvsta, Huddinge kommun

Detaljplan upprättad i juni 1989

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRAGOR

Tidplan

Utställning	Sept 1989
Exploateringsbeslut	Okt 1989
Redovisning av utställning	Okt 1989
Exploateringsavtal i KF	Nov 1989
Antagande av planförslaget i KF	Nov 1989
Planen vinner laga kraft	Dec 1989
Byggstart	Jan 1990

Genomförandetid

Femton år från det planen vunnit laga kraft.

Exploateringssamverkan

Huddinge kommun har genom beslut 1988-06-20 medgett att exploateringssamverkan får ske inom de med a1 betecknade områdena. Exploateringssamverkan ger möjlighet till att i enskild regi ställa i ordning mark för bebyggelse och kan sammanfattas så här:

1. Fastighetsägare som vill delta tillskjuter sin fastighet och får ett andelstal.

2. En samfällighetsförening bildas, där fastighetsägarna är medlemmar. Samfällighetsföreningen uppträder som en part gentemot andra parter, t ex kommunen och entreprenörer.

3. En detaljplan upprättas.

4. Fastighetsindelningen anpassas till den nya detaljplanen och anläggningar för gemensamma behov, t ex gator och ledningar utförs av samfällighetsföreningen.

5. Varje fastighetsägare tilldelas byggbar mark i förhållande till sitt andelstal.

Frågor om exploateringssamverkan prövas vid en lantmäteriförrättning, se nedan under rubriken fastighetsrättsliga frågor.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRAGOR

Exploateringsförrättningen

Hos fastighetsbildningsmyndigheten föreligger ansökan om en exploateringsförrättning. Efter erforderliga utredningar och samråd meddelar fastighetsbildningsmyndigheten ett exploateringsbeslut, som bl a anger vilka fastigheter som skall delta i samverkan och deras andelstal. Fastighetsägarna har dock möjlighet att träffa överenskommelser om bl a andelstal, fördelning av byggbar mark och ersättningar.

Fastighetsägarna samordnar sina intressen genom en särskild samfällighet (exploateringssamfällighet) som bildas av de fastigheter som skall delta i samverkan. Samfälligheten förvaltas av fastighetsägarna genom en samfällighetsförening. Samfällighetsföreningen är en juridisk person som kan teckna genomförandeavtal och ikläda sig andra förpliktelser gentemot kommunen.

Varje deltagande fastighet har ett andelstal i företaget som i princip återspeglar arealen av den mark som fastigheten bidrar med. Andelstalet används för att fördela intäkter och kostnader. I de fall all mark inom samverkansområdet inte är lika mycket värd, utjämnas skillnaderna i pengar. För att detta skall kunna ske värderas den mark som fastigheten avstår till företaget. Denna värdering sker utan hänsyn till de värdeförändringar som planen medför.

Varje fastighet skall erhålla tilldelning av bebyggbar mark som står i proportion till fastighetens andelstal. Vid värdering av mark som fastigheten tilldelas, tas hänsyn till de värdeförändringar som planen medför. Kan tilldelningen inte ske fullt ut i mark, utjämnas skillnaden i pengar. Ett alternativ till tilldelningen i mark är att samfällighetsföreningen säljer den byggklara marken och fördelar intäkterna i pengar.

Gemensamma kostnader för trafik- och parkanläggningar, va-anordningar, kostnader för inlösen av mark och ersättning för intrång, administrations- och förättningskostnader fördelas enligt andelstalen.

Exploateringsbeslutet kommer att innehålla uppgifter om vilka fastighetsbildningsåtgärder som kommer att genomföras inom exploateringsförättningens ram, t ex marköverföringar, avstyckning, upphävande av villaservitut upplåtelse av ledningsrätt för kraftledning till förmån för Huddinge Elverk AB, inrättande av gemensamhetsanläggningar för gemensamma tillfartsvägar och VSD-ledningar samt avförande av fastigheter inom planområdet från Myrängens vägsamfällighetsförening. Sådana fastighetsbildningsåtgärder kan fastighetsbildningsmyndigheten ta upp på eget initiativ, utan särskild ansökan. Exploateringssamfälligheten måste dock ansöka om inlösen hos fastighhetsbildningsmyndigheten om samfälligheten behöver ta i anspråk mark från fastighet som inte ingår i exploateringssamfälligheten.

Om ägaren till en fastighet inom samverkansområdet och som inte ingår i exploateringssamfälligheten begär det skall marken från den fastigheten inlösas. Inlösen skall begäras hos fastighetsbildningsmyndigheten senast sex månader efter det att beslutet att anta detaljplanen vann laga kraft.

Fastighetsbildning utom exploateringsförrättningen

Marköverföring enligt kommande exploateringsavtal blir nödvändig. Vid överlåtelse av del av fastighet skall ansökan om fastighetsbildning inlämnas till fastighetsbildningsmyndigheten inom sex månader. Exploateringsförrättning har dock företräde framför andra fastighetsbildningsförrättningar inom samverkansområdet som berör exploateringen.

Fastighetsplan

Fastighetsplan är en plan som anger hur fastighetsindelningen skall ske och hur gemensamhetsanläggningar skall inrättas. Föreliggande detaljplan saknar föreskrift om att fastighetsplaner skall upprättas. Fastighetsplan kan dock behöva upprättas för att få klarhet i vilken mark från fastighet som ej deltar i exploateringssamverkan som behövs för att genomföra samverkansföretaget.

EKONOMISKA FRÅGOR

Det s k markvillkoret gäller inte för mark som tilldelas en fastighetsägare som deltar i exploateringssamverkan.

Samfällighetsföreningen har, tack vare en speciell förmånsrätt för fordringar i de deltagande fastigheterna, goda möjligheter att låna pengar till de investeringar som behövs.

Ett av syftena med exploateringssamverkan är att göra det möjligt att fördela resultatet på ett rättvist sätt mellan deltagande fastigheter.
Den ökning av markvärdet som den nya detaljplanen medför fördelas mellan markägarna med hjälp av andelstalet. Vid traditionellt plangenomförande, d v s utan exploateringssamverkan tillfaller "vinsten" i princip endast dem som genom detaljplanen får byggrätt på sin mark.

Planekonomi

Exploateringens ekonomiska konsekvenser för såväl exploateringssamfälligheten som för kommunen kommer att belysas under det arbete som syftar till exploateringsbeslutet.

Exploateringsavtal

Fördelningen av kostnader samt övriga frågor angående genomförandet avses regleras i ett exploateringsavtal mellan Huddinge kommun och exploateringssamfälligheten. Exploateringsavtal behövs även för Stockholms stads mark, som ligger utanför samverkansområdet.

Inlösen

Inlösen av mark kan bli aktuell i den mån den behövs för att exploateringen skall kunna genomföras i enlighet med planen eller om fastighetsägare inom området vars fastighet ej ingår i exploateringssamfälligheten begär det och marken behövs för att exploateringen skall kunna genomföras i enlighet medplanen.

Kostnader för gator och ledningar m m

Exploateringssamfälligheten bekostar planläggningen, köper mark för park och bygger gator, pumpstation och ledningar. Kommunen bidrar till kostnaderna i den mån de avser delar av planområdet som ej ingår i samverkansområdet. Kommunen kommer att bli huvudman för vägar och ledningar, inklusive pumpstation, då dessa färdigställts. Kommunen tar därefter ut gatubyggnadskostnad och anläggningsavgifter för vatten och avlopp för fastigheter som eventuellt ej deltar i exploateringssamverkan.

Bebyggelse

Bebyggelsen avses uppföras med statliga lån och upplåtas med äganderätt, bortsett från bebyggelsen på fastigheterna 1:10 och 2:10, som avses upplåtas med bostadsrätt.

Bebyggelsen på Stockholms stads mark avses exploateras i samband med Myrängen V.

MEDVERKANDE FÖRALTNINGAR OCH KONSULTER

Stadsbyggnadskontoret	Planfrågor, bygglov och avtal
Stadsingenjörskontoret	Exploateringssamverkan, fastighetsbildning, fastighetsplan, mätningsteknik, kartor m m.
Gatukontoret	Gatukostnader, VA-anslutningsavgifter, avtal m m.
	Gator och VA-ledningar
Huddinge Elverk AB	Elförsörjning
Arkitektkontoret Ahlqvist & Ståhl AB	Planförfattare
L Crammer Projekteringsbyrå AB	Projektering av gator och VA samt exploateringskalkyler

I utarbetandet av denna genomförandebeskrivning har Stadsbyggnadskontoret, Fastighetsbildningsmyndigheten/Stadsingenjörskontoret, Gatukontoret och L Crammer Projekteringsbyrå AB medverkat.

ARKITEKTKONTORET AHLQVIST & STÅHL AB

Jan-Olof Ståhl

Sven Lindström