



ANTAGANDEHANDLING

DETALJPLAN FÖR FURUHÖJDSOMRÅDET INOM KOMMUNDELEN FULLERSTA

PLANBESKRIVNING

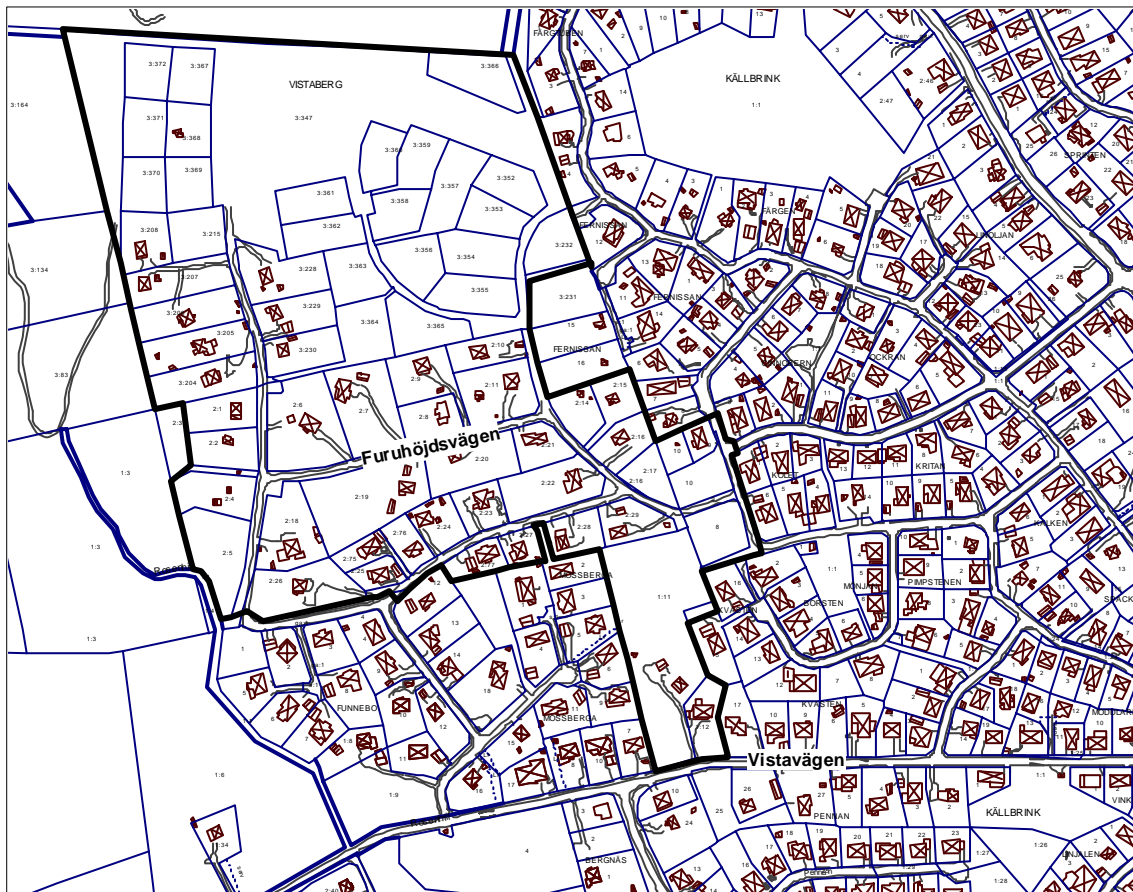
1. HANDLINGAR

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljökonsekvensbeskrivning

Plankarta med bestämmelser och illustration, skala 1:1000



2. PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

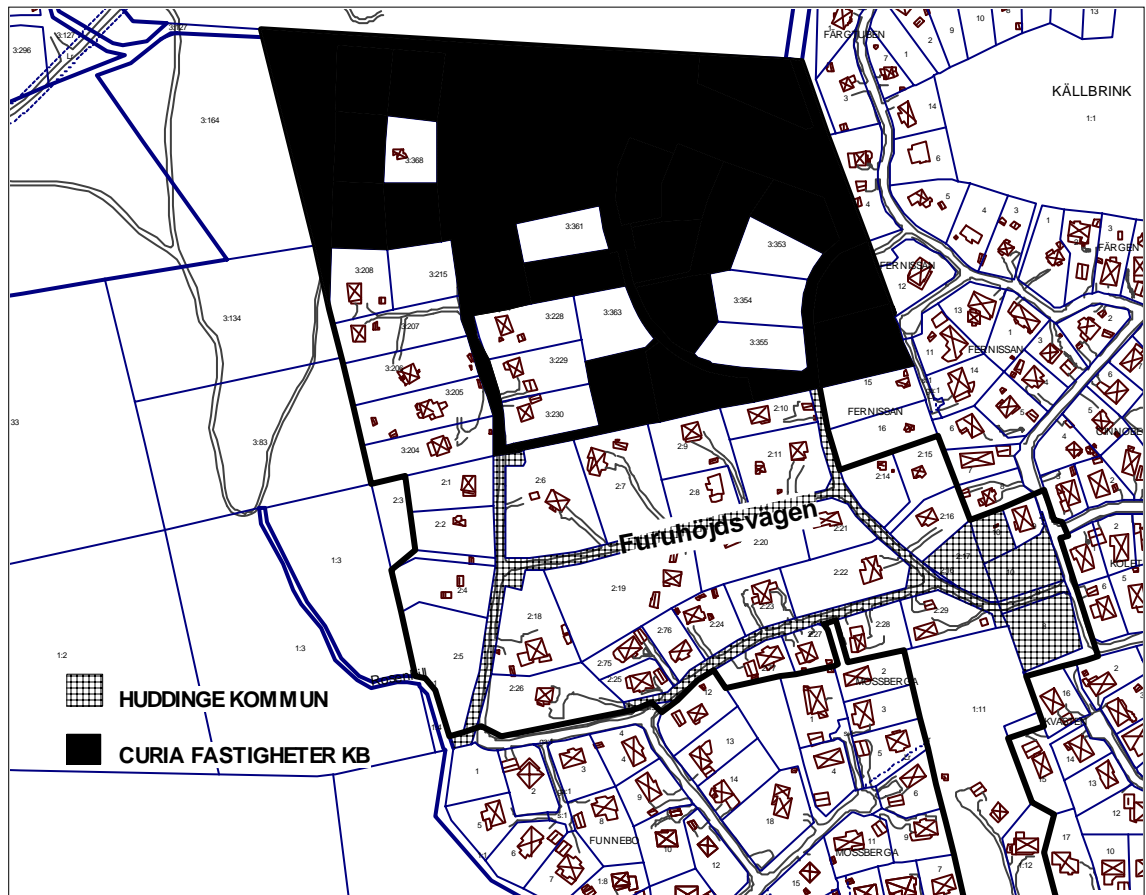
Detaljplanen syftar till förtätning av befintlig bebyggelse samt möjliggöra bebyggelse på tomter som tillkommit med stöd av en tidigare, ej genomförd byggnadsplan efter utbyggnad av gata och vatten och avlopp. Planen möjliggör också att en förskola kan uppföras.

Bostadsbebyggelsen kan uppföras som friliggande småhus i högst två våningar.

3. PLANDATA

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 16,9 hektar och är beläget i Fullersta ca 1,5 km nordväst om Huddinge centrum, norr om Vistavägen och väster om Källbrinksvägen, se karta sidan 1. I väster och norr gränsar planområdet mot obebyggd icke planlagd skogsmark, i söder öster gränsar området mot villakvarter.



Marken inom planområdet tillhör i huvudsak enskilda markägare och består av nära 70 fastigheter. Curia Fastigheter KB äger 18 fastigheter i norra delen av planområdet. Det befintliga vägnätet ligger till största delen på Vistaberg 1:1 som ägs av Huddinge kommun. Kommunen äger också fastigheterna Kolet 8, 9 och 10, Fernissan 10 och Vistaberg 2:17.

4. TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

4.1 Översiktsplan

Översiktsplan 2000 antagen 17 december 2001 anger bostäder, lågt markutnyttjande (huvudsakligen villabebyggelse) för de fastigheter som föreslås ingå i kvartersmarken inom planområdet, dock ej för fastigheterna på Furuhöjdsberget. I översiktsplanen

föregreps inte prövningen som sker genom denna detaljplanläggning. Se nedan under rubriken naturvärden.

4.2 Gällande detaljplaner

Området är ligger utom planlagt område förutom ett område vid Mellanvägen - Ringvägen, som ingår i Stadsplan för del av Fullerstaområdet (kv Penslen m. fl.) fastställd 1958-01-31, (officiell aktbeteckning 4341, alternativ aktbeteckning 8-G). Vistaberg 3:231 ingår i detaljplan för område vid Krokvägen, antagen 1995-11-27, (officiell aktbeteckning 12485, alternativ aktbeteckning 8-G-6)

Den största skillnaden inom nu planlagda delar är att en förskola anges vid Mellanvägen - Ringvägen.

För fastigheterna vid norra delen av Tjäderspelsvägen och ej utbyggd del samt vid ej utbyggd del av Älghornsvägen gäller förbud mot schaktning, fyllning, trädfällning eller annan därmed jämförlig åtgärd enligt den tidigare byggnadslagen 40 § andra stycket. Aktbeteckning 11232, alternativ aktbeteckning 16-HF. Förbudet innebär skyldighet att söka marklov för sådan åtgärd.

4.3 Planuppdrag och program för detaljplanen

Kommunstyrelsen beslöt i november 2000 att ge byggnadsnämnden i uppdrag att upprätta detaljplan för ett område (det tidigare Furuhöjdsområdet inkl upphävt planområde för fastigheten Vistaberg 3:78 m fl), se karta ovan.

För den del av området som har vatten och avlopp utbyggt skall detaljplan prövas i huvudsaklig överensstämmelse med det tidigare avbrutna förslaget för villabebyggelse (godkänd av byggnadsnämnden 1995 men ej antagen av kommunfullmäktige).

Vid en prövning av detaljpaneläggning av det upphävda planområdet (Furuhöjdsberget), föreslås som inriktning att detaljplanen upprättas för villabebyggelse. Med hänsyn till den kuperade terrängen bör särskilt beaktas att tomterna erhåller tillräcklig storlek för att undvika alltför stora ingrepp i terrängen vid en bebyggelse.

En PM samt en programbroschyr har upprättats av planavdelningen och legat till grund för programsamråd under våren 2002.

5. FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

5.1 Natur

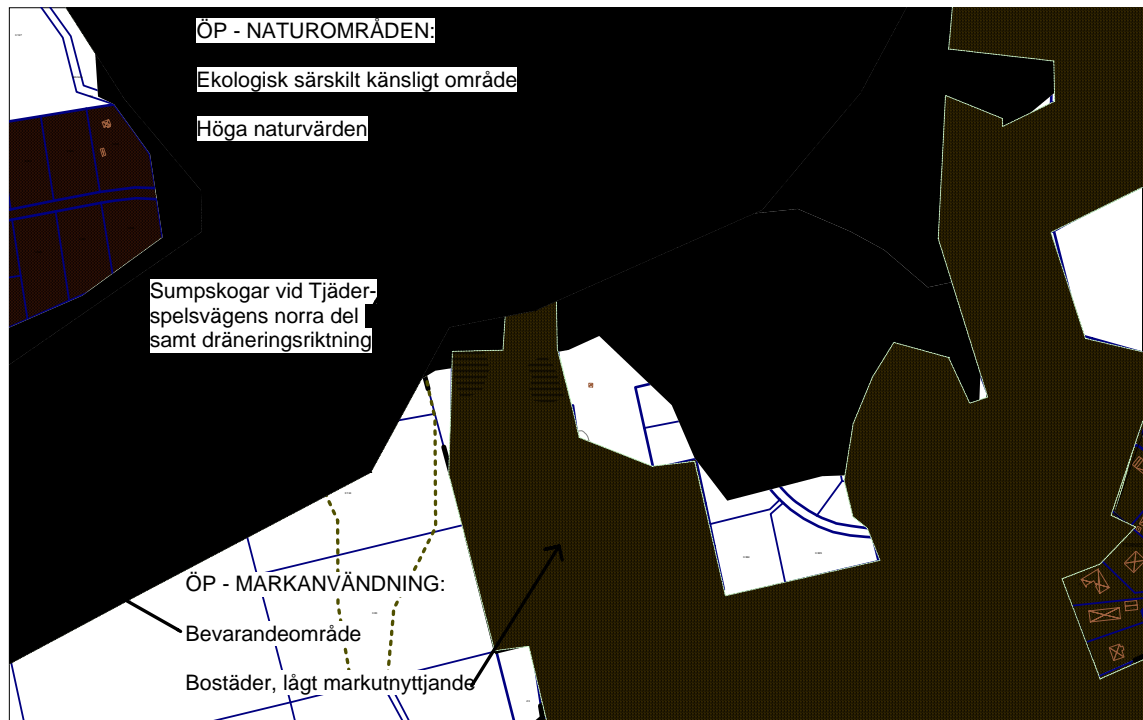
Mark och vegetation

Områdets nordvästra del är delvis mycket kuperad med nivåskillnader på upp till 20 m. I södra delen är nivåskillnaderna inom kvarteren mer måttliga. På höjderna går berget i dagen. Områdets obebyggda delar är i huvudsak bevuxna med hög blandskog. Det obebyggda berget i norra delen har en tallhällmark med gott om grov död tallved, mycket brant kantzön i norr och väst. Vid Tjäderspelsvägens norra del finns mindre sumpskogar, se nedan.

Av de bebyggda tomterna är många naturmarkstomter med riklig vegetation. Andra tomter har trädgårdskaraktär.

Inför en utbyggnad måste skogen gallras för att släppa in sol och ljus på tomterna. Den föreslagna minsta tomtstorleken 1 000 m² samt att brantare partier föreslås hållas obebyggda, ger möjlighet att ta hänsyn till och bevara värdefulla delar av befintlig vegetation på de enskilda tomterna. En generell planbestämmelse anger att placering och utformning av byggnader ska ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation (hällmark med tallar). En utökad lovplikt finns för trädfällning och ändring av höjdläget, se 5.9.4.

Naturvärden



Kartan ovan visar markanvändningen i norra delen av planområdet enligt översiktsplan 2000 samt områden med höga naturvärden och ekologiskt särskilt känsliga områden. De höga naturvärdena som berör planområdet avser enligt underlaget särskilt värdefulla naturmiljöer avseende biologisk mångfald, se ovan och nedan. Det ekologiskt särskilt känsliga området är del av våtmarksområdet söder om Källbrinks IP, ett skogsområde med stort inslag av sumpskog.

En inventering gjordes av miljökontoret under 1995 av sumpskogar vid Tjäderspelsvägens norra del. Fastigheterna 3:370, 3:371, 3:372, och 3:367 berörs av en sammanhängande sumpskog av näringsfattig typ med många djupa klarvattenytor mellan socklarna av tall, björk, al och gran. Marken täcks av vitmossor, en grupp mossor som visar på näringsfattiga förhållanden. Den näringsfattiga sumpskogen vid Tjäderspelsvägen har förbindelse med andra nedströmsliggande sumpskogar, vilka istället utgörs av näringsrika typer. Marktäcket ändras till så kallade gröna mossor och blir mycket örtrikare. Motsvarande näringsfattiga sumpskogar med klarvattenytor som vid Tjäderspelsvägens norra del har inte hittats i området.

Den näringsfattiga sumpskogen dräneras i ytläge åt två håll vid högvatten. Dels via en kulvert i nordväst och dels över en gräsyta i nordost. Då kärr och sumpskogar bildas där markvatten ansamlas från omgivningen är det viktigt att vattenförbindelserna inte förstörs. I detta fall påverkar förändringar vid den näringsfattiga sumpskogen även de näringsrika sumpskogarna längre ned i terrängen.

Fastigheten Vistaberg 3:369 berörs också av en näringsfattig sumpskog som dock är avskuren från den andra.

De sammanhängande sumpskogsytorna läggs inom ”allmän plats, natur” med skydds-/utformningsbestämmelsen ”sumpskog” medan de högre liggande delarna av fastigheterna anges som byggnadskvarter, bl a Vistaberg 3:369. Viss markavvattning kan behövas för att skydda mot vatten, se nedan.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun upprättad 1975 består området till övervägande del av berg och fast jord. Lös jord finns kring korsningen Furuhöjdsvägen/Tjäderspelsvägen.

Hydrologiska förhållanden

Området är kuperat och har i stora delar goda avrinningsförhållanden, dock finns det vissa mindre områden som har dåliga avrinningsförhållanden.

Dränering och avledning av dagvatten behövs för gator och tomter vid Tjäderspelsvägen (norra förlängningen) och vid Älghornsvägen. I första hand berörda tomter är 3:369, 3:215, 3:232. Dräneringen av gatorna genom vägdränering och vägdiken kan vara tillräckligt för att dagens tidvis kvarstående små vattenspeglar inom tomtmarken ska dräneras, ev kan dränering, urgrävning och uppfyllning också krävas inom tomterna.

Åtgärder som utförs för att avvattna mark, för att skydda mot vatten, när syftet med åtgärden är att varaktigt öka en fastighets lämplighet för något visst ändamål kallas (markavvattning)” MB 11 kap 2 § 4 punkten. Markavvattning är tillståndspliktigt enligt miljöbalken 11 kap. Tidigt samråd har skett med Länsstyrelsen angående detta och hemställan om tillstånd i samband med utställningen av detaljplanen.

Dagvattenavledning och markavvattning ska ske utan att värdena inom den sumpskog som avses bevaras går förlorade.

5.2 Bebyggelseområden

Bostäder

Inom området finns ett drygt 30-tal permanentbebodda småhusfastigheter och några fritidsfastigheter.

Planförslaget anger endast friliggande småhus i högst två våningar. Högst 1/5 av fastighetsarean får bebyggas och storleken på garage/uthus får vara högst 50 m².

Minsta tomtstorlek är i större delen av området 1 000 m². Större areal kan i praktiken krävas när tomten har stora nivåkillnader på grund av att vissa delar av tomter inte medger bebyggelse.

På bergsplatån i norra delen har husplaceringar studerats särskilt av Sundell arkitekter AB. Syftet har varit att styra landskaps- och naturanpassade husplaceringar på bergsplatån i Furuhöjdområdet. Bebyggelsen (inklusive angöringsvägar, placering av carport/garage) ska samplaneras vad gäller placering av byggnader, inte ligga alltför nära branta kanter och exponeras i för hög grad mot omgivningen. Vidare ska ingrepp (sprängning), slänter och uppfyllningar minimeras. En illustrationsplan har blivit underlag för detaljplanens redovisning av byggrättsområden som också kommer att vara styrande för tomtindelning/ fastighetsbildning. På plankartan anges att 18 tomter får bildas. Den genomsnittliga tomtstorleken är drygt 1 100 m² men en del tomter kan bli mindre.

Även Vistaberg 2:4 har en bestämmelse om hur många tomter som får bildas och minsta tomtstorlek understiger marginellt 1 000 m².

Ett drygt 50-tal småhus kan tillkomma i ett längre perspektiv genom utbyggnad i obebyggda delar och genom förtätning.

Arbetsplatser

Inga verksamhetsområden finns inom planområdet.

Lokal får inredas för verksamheter av icke störande art och förenliga med bostadsändamålet i huvudbyggnaden. Verksamheten ska helt förläggas inomhus.

Service

Varken offentlig eller kommersiell service finns inom planområdet idag.

I planförslaget föreslås att en tomt för förskola avsätts vid korsningen Mellanvägen/ Ringvägen. Högst 1/5 vilket motsvarar ca 750 m² bruttoarea får byggas. Marken för förskolan ägs av Huddinge kommun. Om marken inte används för en förskola får alternativt friliggande bostäder (småhus) byggas.

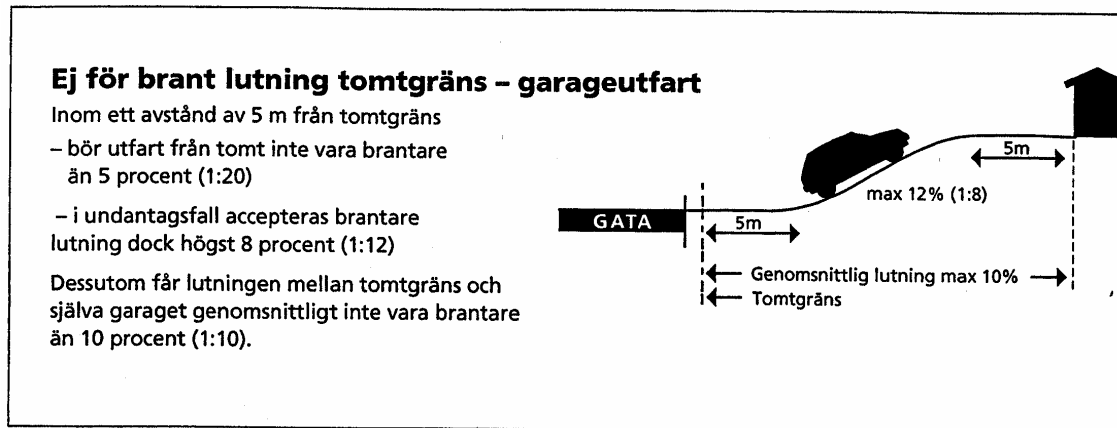
Närmaste lågstadieskola är Stenmoskolan, som ligger ca 750 m från planområdets mitt. Låg- och mellanstadium finns i Källbrinksskolan och i Vistaskolan. Högstadium finns i Källbrinksskolan. Den föreslagna förtätningen bedöms kunna genomföras med användning av befintliga skolor.

Ett stort utbud av både kommersiell och offentlig service finns i Huddinge centrum, ca 2 km bort. Bussar till centrum finns på Källbrinksvägen 0,5 - 1 km från planområdet.

Tillgänglighet

Terrängen är bitvis mycket kuperad och undantag kan medges från kravet på tillgänglighet till en- och tvåbostadshus då det i detta fall är befogat med hänsyn till terrängen (3 kap 15 § 5 p. PBL och 12 § lagen om tekniska egenskapskrav på

byggnadsverk m. m.). Dock eftersträvas att fastigheterna ska ha angöring med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt.



Vissa partier som har bedömts få större lutningar på en angöringsväg än vad som kan accepteras har givits beteckningen mark som inte får bebyggas, för att hindra att vissa olämpliga avstyckningar görs. Bedömningen utgår från figur enligt ovan (ur bygglovavdelningens broschyr "Söka bygglov" om lutning på utfart från tomt till gata). Avsteg från inriktningen att kunna nå i anslutning till bostadshuset med bil görs för några redan bebyggda fastigheter, bland annat utmed Tjäderspelsvägens västra del.

5.3 Gator och trafik

Biltrafik

Tillfart föreslås liksom idag ske från Källbrinksvägen - Vistavägen, dels via Mellanvägen - Movägen, dels via Funnebovägen - Mossbergavägen.

Vägområdena är mestadels 7 - 8 m breda, körbanorna 3,5 - 4 m.

Vägnätet föreslås på några ställen kompletteras för att skapa tillgänglighet till föreslagna bostadskvarter. Tjäderspelsvägen förlängs norrut och Movägen och Tjäderspelsvägen sammanbinds. Den befintliga förbindelsen mellan Movägen och Mellanvägen föreslås få en bättre utformning och sammanbindas i enlighet med tidigare detaljplan för del av Fullerstaområdet, som ännu inte har genomförts. En kort förlängning av Funnebovägen föreslås också.

Från Älghornsvägen föreslås en ny gata till fastigheterna på bergsplatån. Gatans lutning blir för att undvika för stora bergskärningar på ett avsnitt ca 12%, en relativt brant lutning men i anslutning till korsningen med Älghornsvägen föreslås ett längre relativt flackt plan. Vid vändplanen avsätts mark för en allmän parkering.

Områdets tillfartsvägar Mellanvägen/Movägen, Vistavägen, Mossbergavägen och de av Funnebovägen förbättras enligt kommunens standard L 1, d v s med 5 m körbana och 2 m gångbana. I övrigt ges vägarna huvudsak en 4,6 m bred körbana. Förbättringarna kan i de flesta fall ske inom befintligt vägområde. Korta återvändsgator utförs enligt standard L 4, d v s med en körbanebredd av 3,75 m.

Detaljplanens möjlighet till ett 50-tal nya villor ger överslagsmässigt upphov till en ökning av trafiken på drygt 250 bilar/dygn. Om trafiken fördelar sig jämnt på de två tillfartsvägarna innebär detta en ökning med ca 120 bilar/dygn på vardera Mellanvägen och Vistavägen när området är färdigbyggt. Under den mest trafikerade timmen på dygnet ökar trafiken på respektive tillfartsväg med ungefär 15 bilar jämfört med idag.

Gång- och cykeltrafik

Mellanvägen - Movägen, som blir tillfartsgata förses med gångbanor där sådana saknas.

Kollektivtrafik

Närmaste busslinje, linje 706 går på Källbrinksvägen med hållplatser vid Vistavägen och Mellanvägen, 0,5 - 1 km från planområdet. Bussen förbinder området med Huddinge centrum, pendeltågsstation och bussterminal.

Parkering

Högst 4 parkeringsplatser får anordnas på tomt.

5.4 Störningar

Vägtrafikbullret i gatusystemet bedöms vara väsentligt lägre än riktvärdet för när bullerskyddsåtgärder krävs - 55 dBA ekvivalent nivå.

5.5 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning , spillvatten

Den större delen av område ligger inom verksamhetsområdet för allmänna vatten- och avloppsanläggningar. Utökning krävs i norra delen av planområdet för förlängningen av Tjäderspelsvägen, förlängningen av Älghornsvägen och det obebyggda berget.

En tryckstegringsstation för vatten kan förläggas söder om Vistaberg 2:5 inom ett område som även avses för en transformatorstation.

Dagvatten

Områdets södra del avvattnas till Trehörningen, och den norra delen till Ormlången. Båda sjöarna har ett mycket näringsrikt tillstånd.

Dagvattenflödet från området bör utjämnas vid kraftiga nederbördstillfällena och att tillskott av föroreningar minimeras. I första hand eftersträvas att dagvattnet från hårdgjorda ytor avleds till vegetationsytor för att infiltreras.

Planen har följande bestämmelse:

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas på fastigheten genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas.

Elförsörjning

Vattenfall Sveanät AB har en transformatorstation vid norra delen av Tjäderspelsvägen och en anslutande 20-kV luftledning norrifrån. Elmatning sker även söderifrån.

Ett s.k. E-område anges kring befintlig transformatorstation. Elnätet behöver förstärkas och två nya områden anges dels i södra delen till del på Vistaberg 2:5, dels i norra delen på del av Vistaberg 3:355. Ett planlagt, ej nyttjat läge utgår vid Fernissan 12.

Sophantering

Sophantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning.

5.6 Riskhänsyn och räddningstjänst

Södertörns brandförsvärsförbunds PM 15 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

5.7 Kulturhistoriska miljöer

Området berörs ej av något område avgränsat i kulturmiljöinventering 1986. I områdets norra del på Vistaberg 3:363 finns en registrerad fornlämning, en stensättning. Ett område där varken markens höjd får ändras eller bebyggas läggs kring fornlämningen.

5.8 Friytor

Områden för promenader, motion och rekreation i övrigt finns omedelbart väster och norr om planområdet, där flera motionsspår och stigar tangerar området. Tennishall, anordningar för friidrott, större bollplan m.m. finns vid Källbrinks idrottsplats.

Inom planområdets norra del anges dels mark berörd av sumpskog, dels norrslutningen av berget som allmän plats, natur.

5.9 Administrativa frågor

5.9.1 Genomförandetiden

Genomförandetiden är 15 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

5.9.2 Minskad bygglovplikt

Bygglov krävs inte för garage/carport/uthus förutom inom korsmarkerat område enligt plankartan. En förutsättning är att byggnaden överensstämmer med planbestämmelserna. Bygganmälan ska alltid göras.

5.9.3 Lovplikt för trädfällning och ändring av höjdläget

Marklov krävs för åtgärder som medför ändring av höjdläget (minst 0,5 m) samt för trädfällning (avser träd med en stamdiameter av minst 15 cm på en höjd av 1,3 m över marken).

Möjligheterna att ha bestämmelser om marklov för ändring av höjdläget och för trädfällning har enligt plan- och bygglagen liksom byggnadslagens tidigare bestämmelser ett nära samband med att "en bebyggd tomt beträffande lutning och höjdläge ska vara anordnad på lämpligt sätt med hänsyn till särskilt ljustillförseln samt till stads- eller landskapsbilden" (prop 1985/86, s 301).

Av detta framgår att plan- och bygglagens regler avser att reglera sådan förändring av höjdläget eller sådan trädfällning som påtagligt förändrar stads- eller landskapsbilden eller i annat fall medför störningar för omgivningen.

Enligt 3 kap 15 § 1 ska naturförutsättningarna så långt som möjligt tas tillvara. I detta ligger bl.a. att tomtens förutsättningar i fråga om topografi, växtlighet och markbeskaffenhet samt sol-, temperatur- och vindförhållanden ska beaktas. Tomter med på platsen naturligt uppvuxen vegetation är i allmänhet tåligare mot förslitning än nyanlagda och nyplanterade tomter. Byggnads- och anläggningsarbeten bör därför utföras så att skador på mark och vegetation så långt som möjligt undviks. (s 517).

Ibland tas onödigt mycket av vegetationen bort i samband med byggande, och "skogstomter" omvandlas till "trädgårdstomter" och motsvarande större ingrepp. Bebyggelse bör naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. Vacker och värdefull natur samt växtligheten efter vägarna bör sparas. Tallar utgör karaktärsträd i området och det är ett allmänt intresse att höjdpartierna även i fortsättningen ger ett intryck av "furuhöjd". Placering och utformning av byggnader ska enligt planen ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation (hällmark med tallar)

För bergsplatån i norra delen har placeringen av byggnader studerats särskilt av Sundell arkitekter AB för att styra landskaps- och naturanpassade husplaceringar på bergsplatån i Furuhöjdområdet, se ovan avsnitt 5.2 Bostäder.

Bestämmelsen om trädfällning avser inte att förhindra skötsel av vegetation eller rimlig gallring för att få ljus på uteplatsen etc. Bestämmelsen avser därför endast träd som på en höjd av 1,3 meter över marken har en stamdiameter på 15 cm eller mer. Även yngre träd i olika generationer bör behållas för att de i framtiden ska kunna ersätta de befintliga äldre träden i syfte att bibehålla landskapsbilden i området.

Det kan "i speciella fall uppstå behov av att genom en tillståndsplikt skydda även enstaka träd, som utgör värdefulla inslag i den bebyggda miljön. Avsikten är alltså att marklovsplikt för trädfällning skall kunna träffa även sådana fall." (prop1985/86, s 708). När det gäller skydd av enstaka träd, som utgör värdefulla inslag i den bebyggda miljön, kan det handla om karaktärsträd och "landmärken", typ ekar eller andra storvuxna äldre lövträd, tallar etc.

5.9.4 Upphävande av förbud

Förbud mot schaktning, fyllning, trädfällning m m enligt 40 § andra stycket byggnadslagen upphör inom planområdet (beslut 1962-10-05, aktbeteckning 11232).

6. Avvägning enligt miljöbalken

6.1 Hushållningsbestämmelserna enligt 3 kap miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med de grundläggande bestämmelserna för hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 kap.

6.2 Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid och bly och partiklar (PM 10) i utomhusluft, se vidare miljökonsekvensbeskrivningen avsnitt 3.6.

Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

1. ORGANISATORISKA FRÅGOR

1.1 Tidplan

Programsamråd har skett under våren 2002, samråd under hösten 2003 och utställning under hösten 2004. Godkännande i samhällsbyggnadsnämnden bedöms ske i februari 2005 och antagande av kommunfullmäktige senare under våren 2005.

1.2 Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från det datum planen vunnit laga kraft.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 5:11), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

1.3 Huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser och naturmark. Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB är huvudman för VA-ledningar och dagvattenledningar/anläggningar på allmän mark.

Vattenfall Sveanät AB ansvarar för elledningar på kvartersmark och allmän mark.

1.4 Avtal

I samband med antagande av detaljplanen avses ett exploateringsavtal träffas med Curia fastigheter KB i vilket marköverlåtelse m m regleras.

2. FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

2.1 Fastighetsbildning

Planförslaget anger en minsta tomtstorlek på 1 000 m², vilket innebär att avstyckning kan ske från många fastigheter. Bestämmelsen avses inte leda till krav på förändring av tomtareal eller hindra bygglov på redan bildade fastigheter som underskrider minimiarealen.

Även ändrade kvartersgränser innebär att reglering av fastigheter måste ske. Kvartersgränsen ändras för Vistaberg 2:17 som delas i två delar av ny gata och ingen av delarna uppfyller kravet på minsta tomtstorlek. Ej heller de delar av Vistaberg 2:3, Vistaberg 3:370-371 som ligger inom kvartersmark uppfyller kravet på minsta tomtstorlek. På platån i norra delen har ett högsta antal tomter angivits utifrån ”byggrättsrutor” och bildandet av nya fastigheter förutsätter oftast delar av två eller flera befintliga tomter.

Vid Vistaberg 2:1, 2:2, 2:18, 2:25, 2:26, 3:204, 3:352-3:355, 3:361, 3:362 och 3:369 utökas kvarteret mot gatan.

2.2 Fastighetsplan

Fastighetsplan erfordras normalt ej.

2.3 Ledningsrätt

Ett ledningsområde, u-område anges för en befintlig va-ledning över Vistaberg 3:208 och 3:215.

2.5 Gemensamhetsanläggningar

Planen ger stöd för inrättande av några gemensamhetsanläggningar för både befintliga och blivande fastigheter som inte ligger i direkt anslutning till gata.

2.6 Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning, ledningsrättsförättning, servitut, bildande av gemensamhetsanläggning m m inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge.

3. EKONOMISKA FRÅGOR

3.1 Avtal

Se ovan 1.4.

3.2 Gatukostnader

Kommunen får enligt PBL 6:31-32 besluta att kostnader för anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser ska betalas av ägarna till fastigheterna inom området eller vid gatan.

En gatukostnadsutredning enligt PBL 6:36 utförs av kommunens gatukontor. Samråd har skett hösten 2004, utställning sker våren 2005. Av utredningen kommer att framgå gatukostnaderna för respektive fastighet inom fördelningsområdet.

3.3 Avstående av mark, ev inlösen

Mark eller särskild rätt till mark som till följd av planens antagande kan komma att tas i anspråk enligt 6 kap. 17--19 §§:

Vistaberg 3:347, 3:366, 3:367 och 3:372 samt delar av Vistaberg 3:231, 3:232, 3:356-60 utgör allmän plats i planen och är ej inlöst. Marken tillhör Curia Fastigheter KB.

Vistaberg 2:6, 2:8-11, 2:21-26, 3:207, 3:215, 3:228-230, 3:355 i enskild ägo berörs av mindre justeringar av gräns mot gata.

Vistaberg 2:5 berörs av mark för en tryckstegringsstation och en transformatorstation, Vistaberg 3:355 av en transformatorstation och Vistaberg 3:347 av en befintlig transformatorstation.

3.4 Anläggningsavgifter för vatten och avlopp, el och tele

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet.

3.5 Planavgift

Detaljplanen bekostas av Huddinge kommun. Planavgift uttas samband med bygganmälan i enlighet med taxa.

4. TEKNISKA FRÅGOR

4.1 Tekniska utredningar

Förprojektering av gator har skett och ligger till grund för detaljplanens höjdsättning av gata och gatuområden.

Sundell arkitekter AB har illustrerat en bebyggelse på norra bergsplatån och utgör underlag för planens redovisning.

4.2 Anslutning till väg

Anslutning till gator sker till höjd enligt detaljplan.

4.3 Tekniska anläggningar i övrigt

För övriga tekniska anläggningar, se planbeskrivningen.

5. ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för detaljplanen är Kurt Lundvall. Övriga deltagare i projektgruppen är Bo Nyberg bygglovavdelningen, Andreas Hellström exploateringsavdelningen, Lotta Berggren gatukontoret och Annika Blomqvist miljökontoret. Ing-Britt Branevig svarar för kartritningen.

Stadsbyggnadsarkitekter AB upprättade ej antaget planförslag under 1995 som har utgjort underlag för delar av detta planförslag.

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

Sammanfattning

Ett område med höga naturvärden och för närrekreation tas i anspråk för byggelse.

2. Agenda 21 - frågor

Enligt Huddinge kommuns lokala agenda 21 (KF 26 januari 1998) ska det alltid ske en prövning mot de fyra systemvillkoren när planering sker:

1. *Ämnen från jordskorpan får inte tas upp och användas fortare än de nybildas, utvinningen av ändliga resurser som metaller och fossila bränslen måste alltså minska dramatiskt. Förnyelsebara råvaror bör användas och nås genom val av rätt byggmaterial. Dessutom bör energiåtgången minimeras genom en energieffektiv energiförsörjning, en god isolering och energisnåla maskiner.*
2. *Ämnen som vi människor skapat, och som är främmande för naturen och svåra att bryta ned, får inte nyproduceras och spridas. Villkoret kan beaktas framför allt vid materialval.*
3. *Naturen får inte systematiskt skadas eller trängas undan och vi får inte använda mer ur naturen än vad som återskapas. Villkoret om att inte tränga undan naturen kan uppfyllas med bevarande av viss vegetation och naturmark inom och i anslutning till området. Lokalt omhändertagande av dagvatten innebär skonsamhet mot naturen.*
4. *Jordens naturresurser ska fördelas rättvist och effektivt, både inom respektive land och mellan världens alla länder. Villkoret är knappast påverkbart med denna plan.*

3 Miljökonsekvensbeskrivning

Beskrivning sker i det följande enligt de punkter som tas upp i Metod för miljökonsekvensbeskrivningar i Huddinge kommun.

Den redovisar inga alternativa utbyggnadsförslag utan konsekvenserna beskrivs enbart för den utbyggnad som detaljplaneförslaget medger.

3.0. Nollalternativ

Ur flera miljöaspekter ska förändringen jämföras med ett nollalternativ, dvs. ett alternativ där gällande detaljplanen inte ändras utan genomförs. Nollalternativet utgår i detta fall från översiktsplanen och den fastighetsbildning som gäller för området, då området huvudsakligen ligger utom planlagt område. Förändring jämfört med nuläge framgår också nedan.

Planförslaget anger utbyggnad och förtätning med småhus. Ett drygt 50-tal nya småhus kan tillkomma i ett längre perspektiv.

3.1. Geologiska förhållanden/markradon

Området består i kvartersmarken huvudsakligen berg i dagen eller på ringa djup samt fast mark.

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

3.2. Hydrologiska förhållanden

Området är kuperat och har i stora delar goda avrinningsförhållanden men mot ett näringsrikt vattendrag. I vissa delar krävs dock sannolikt markavvattning, vilket gör bl a gör att en mindre avsnörd sumpskog försvinner.

Jämfört med nollalternativet sker en mindre, negativ ekologisk förändring.

3.3. Allmän naturvård, naturmiljö

Huddinges grönstruktur anger ekologiska värden för delar som anges som naturmark samt höga naturvärden för naturmarken i norra delen av planområdet samt även för en del av föreslagna tomter på berget.

Tallhällmarken kan till vissa delar bevaras inom naturmarken och kanske i någon utsträckning inom tomterna på berget. Jämfört med nollalternativet blir det en negativ förändring vad gäller den biologiska mångfalden.

3.4. Rekreation

Jämfört med nollalternativet blir det en negativ förändring som ovan vad gäller rekreativvärden, mest för närrekreation och i närlek miljön för barn .

3.5. Lokalklimat och ljusförhållanden

Vegetation måste gallras för att få ned ljus på vissa tomter. Hus bör placeras i soliga lägen, bevara nyttig vegetation för vindskydd och dränering av mark/bindande av fukt.

3.6. Luft, lukt

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid och bly samt partiklar (PM 10) i utomhusluft.

Kvävdioxidhalterna i området 1999 och prognos för 2006 ligger långt under de värden som inte får överskridas enligt beräkning av SLB-analys. Halterna uttryckta i dygnsmedelvärde för åttonde värsta dygnet är $< 12-24 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Miljö kvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med mycket stor marginal i Stockholms län. Miljö kvalitetsnormen enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Någon utredning ang partiklar (PM10) har inte gjorts för kommunen ännu. Det finns ingen anledning att tro att detta perifera område skulle ha för hög partikelhalt.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.7. Buller

Vägtrafikbullernivåer är generellt låga i området och det blir marginella förändringar.

3.8. Markföroreningar

Markföroreningar har ej uppmärksamats och är ej sannolika i området.

3.9. Dagvattenhantering

Planområdet avvattnas till Orlången och till Trehörningen och ligger långt uppströms.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.10. Avfallshantering

Hämtning av avfall ordnas av SRV återvinning. Erforderliga utrymmen för källsortering bör anordnas. Källsortering av byggavfall förutsätts.

3.11. Energiförsörjning

Energiförsörjning och uppvärmning sker huvudsakligen med el.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.12. Transporter/kommunikationer, parkering och angöring

Trafiken till området kan komma att bli 200-300 fordonsrörelser mer än idag.

3.13. Materialval

Villkoren från Huddinges lokala Agenda 21 om att använda förnyelsebara råvaror och stopp för onaturliga ämnen bör beaktas vid alla materialval.

Med hänsyn till mål för sundhet och miljö bör bli att sunda, lågemitterande och varudeklarerade byggmaterial väljs samt kvalitetskontrollen vara hög, särskilt med avseende på fukt.

3.14. Störningar under byggtiden

Störningar för kringboende är relativt små för denna typ av bebyggelse.

3.15. Elektromagnetiska fält

En 20-kV-ledning går längs ej utbyggd del av Tjäderspelsvägen där också en transformatorstation ligger.

De elektromagnetiska fält som skapas kring transformatorstationen bör inte ge en fältstyrka inomhus som överstiger bakgrundsnivån, dvs 0,1 μ T.

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

3.16. Skydd mot olyckshändelser

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen och innebär ingen nämnvärd förändring jämfört med gällande plan.

3.17. Landskapsbild/stadsbild

Ny bebyggelse inom området innebär att stadsbygden utökas. Bebyggelsen på berget hålls tillbaka från norra branten men kan synas från något håll.

För närbelägna fastigheter vid det obebyggda området blir det en större påverkan jämfört med nuläget.

3.18. Kulturhistoriska miljöer

Området berörs ej av någon kulturhistorisk miljö annat än en fornlämning, som kommer att ligga inom kvartersmark men ej får förändras.

Skillnaden mot nuläget synes vara marginell.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen Planavdelningen

Kurt Lundvall
planarkitekt