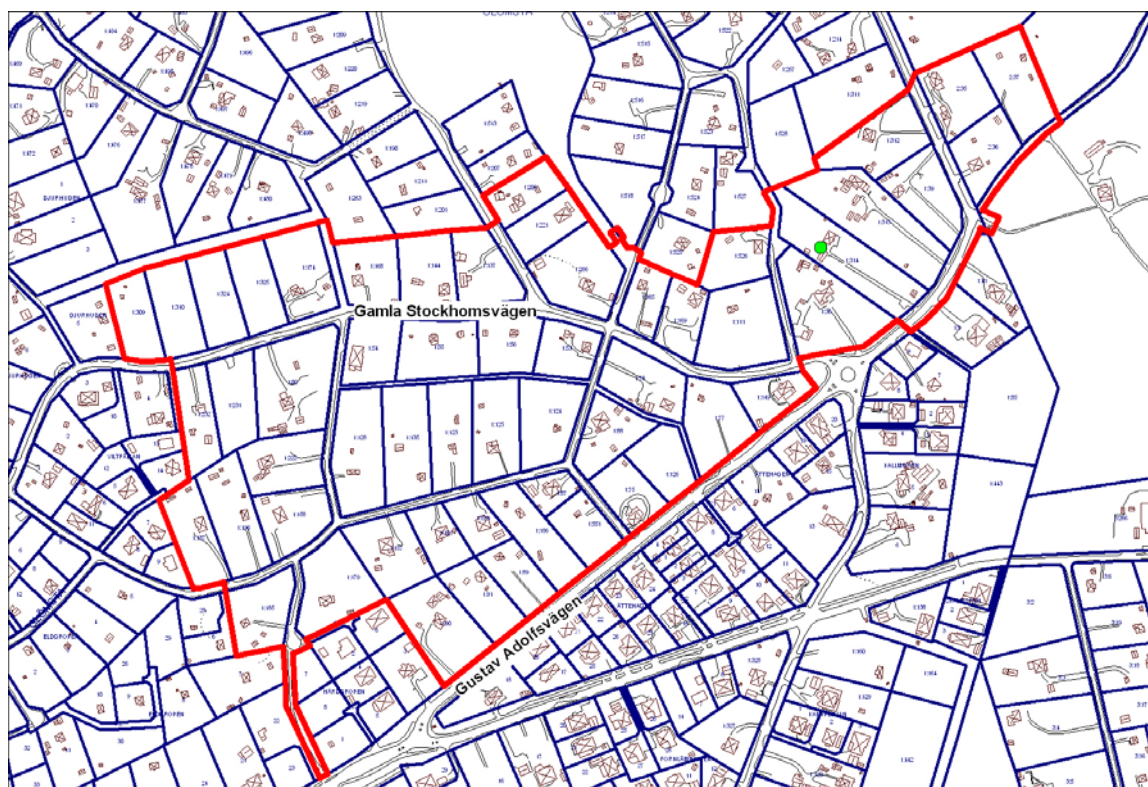




Antagandehandling

Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöbeskrivning
Plankarta med bestämmelser
Illustration



Detaljplan för
Östra Glömsta
inom kommundelen Glömsta, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen september 2008

Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till permanentning och förtätning av befintlig bebyggelse efter utbyggnad av gata och vatten och avlopp. Bostadsbebyggelsen kan uppföras som friliggande småhus i högst två våningar.

2. Förenlighet med 3, 4, 5 och 6 kap. Miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Miljökvalitetsnormer finns bl.a. för utomhusluft och omgivningsbuller, se vidare miljöbeskrivningen. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande, se miljöbeskrivningen.

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar ca 20 hektar och är beläget i Glömsta ca 3 km väster om Huddinge centrum, norr om Gustav Adolfsvägen och kring en del av Gamla Stockholmsvägen. I norr gränsar planområdet mot ett område med huvudsakligen fritidbebyggelse, i nordöst mot obebyggd, icke planlagd skogsmark inom Gömmarens naturreservat och i övriga delar mot områden planlagd för permanent småhusbebyggelse.

Marken inom planområdet tillhör i huvudsak enskilda markägare och består av 54 fastigheter. Sex stycken fastigheter ägs av juridiska personer och resten ägs av enskilda personer. All vägmark ägs av kommunen medan väganläggningarna ägs av Glömsta vägförening.

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Regionplan

Regional utvecklingsplan 2001 för Stockholmsregionen, regionplan för Stockholms län anger området som "övrig regional stadsbygd".

Detta är mark för samlad bebyggelse i större omfattning. Inriktningen är att bebyggelse bör förläggas så att kommungemensamma anläggningar för VA är möjliga att utnyttja. Genom lokalt omhändertagande bör det regionala avloppsnätet avlastas från dagvatten. Samplanering av avloppsrening bör ske med kommuner som påverkas nedströms i avrinningsområdet. I områden där fritidshus omvandlas till permanentbostäder bör gemensamma försörjningsanläggningar byggas. Ny bebyggelse bör få en täthet och omfattning som ger förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning.

4.2 Översiktsplan

I *Översiktsplan 2000* antagen i december 2001 redovisas den största delen av området som bostäder, lågt markutnyttjande. Riktlinjen i översiktsplanen är att området ska planläggas för permanentbebyggelse.

4.3 Gällande planer och bestämmelser

Området med undantag för tre fastigheter är icke planlagt. De tre fastigheter som inte ligger utom plan omfattas av områdesbestämmelser, fastställda 2005-05-19, (officiell aktbeteckning 14180, alternativa aktbeteckningar 11-A-9) med möjlighet att bygga en huvudbyggnad på högst 55 m² och uthus på 25 m², totalt 80 m². Dessutom ingår vändplanen på Ingrid's väg i detaljplanen för område kring Kristinavägen, fastställd 2002-11-14 (officiell aktbeteckning 13620, alternativ aktbeteckning 11-A-5).

För den västra delen av förstudieområdet gäller ett förordnande enligt 12:4 plan- och bygglagen. Detta betyder att länsstyrelsen ska pröva kommunens beslut att anta detaljplanen om det kan befaras att ett riksintresse inte tillgodoses. Förordnandet kommer att upphöra vid detaljplaneläggning.

För fastigheterna Glömsta 2:35 och 2:36 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.

4.4 Planuppdrag och program för detaljplanen

Kommunstyrelsen beslöt 2006-04-24 att ge samhällsbyggnadsnämnden uppdrag att i enlighet med förstudien angiven inriktning upprätta en ny detaljplan för förstudieområdet Östra Glömsta.

En programbroschyr och förstudien har legat till grund för programsamråd under sommaren 2006. En särskild samrådsredogörelse har upprättats.

5. Förutsättningar och förändringar

5.1 Natur

Mark och vegetation

Fastigheterna inom förstudieområdet har skogskaraktär med både barr- och lövträd. Den norra delen som är brant och svårtillgänglig består till större del av tallhällmark, en marktyp som är mycket känslig för slitage.

Det centrala området omkring diket mellan Dianavägen och Gustav Adolfsvägen består mestadels av fast jord (och lite berg i dagen eller på ringa djup). Ett lerområde tangerar och berör planområdet vid Gustav Adolfsvägen, väster om Nials väg.

Rapporten Huddinges grönstruktur tar upp att det är viktigt att denna del av Glömsta bevaras grön och lummig då området är en förstärkningszon till Gömmarområdet. Gömmarområdet är ett strövområde som ska vara lättillgängligt för allmänheten och därför bör gångstråk finnas i Glömsta som leder till grönområdet. Området ligger i närheten av Gömmarens naturreservat och Källbrinksskogen, två av Huddinges värdefulla naturområden. Glömsta tillsammans med dessa naturområden ingår i Bornsjökilen, en av Stockholms-regionens gröna kilar.

Naturvärden

På fastigheten Glömsta 1:314 intill bostadshuset finns en gammal ek som är skyddad som naturminne (NM 01040072), eken är märkt med en skylt. Fridlysningsföreskriften lyder att trädet inte får fällas eller utsättas för skadegörelse. Eken har dock kapats på grenar närmast huset.

En upplysning på plankartan hänvisar till föreskriften.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun (1975) består marken av morän och berg i dagen.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ingår i Albysjöns avrinningsområde inom Tyresåns sjösystem. Området öster om Myrvägen avrinner först till Glömsta - Vistabergsås och sedan via Glömstadalsån till Flemingsbergsvikens våtmarksanläggning och Orlången. Vid höga vattenflöden i Glömstadalsån breddar det överflödiga vattnet bort till en dagvattentunnel som leder till Albysjön. Det västra området avrinner till det kommunala diket som från att ha avvattnats mot Glömstadalsån, numera är kopplat till en dagvattenledning som mynnar i dagvattentunneln som leder till Albysjön.

Dagvattnet inom området tas idag omhand lokalt inom de egna stora fastigheterna. Det kommunala diket som leder från Dianavägen, förbi Nials väg, till Gustav Adolfsvägen samlar dagvatten från de fastigheter med lerjord som inte har kapacitet att infiltrera mer vatten. Marken kring diket är sank och vattenmättad.

Se även 5.5 Dagvatten.

5.2 Bebyggelseområden

Bostäder

Fastigheterna är antingen bebyggda med helårsbostäder eller fritidsbostäder. Lite mindre än hälften är permanentbebodda. Några få är obebyggda.

Inom området föreslås bostadsanvändning, friliggande småhus. Inom ramen för bostadsanvändningen medges även att lokal för verksamheter av icke störande art och förenliga med bostadsändamålet inreds i huvudbyggnad. Verksamheten ska helt förläggas inomhus.

Högst 200 m² BYA (byggnadsarea) får bebyggas och högst två våningar. Den största nya komplementbyggnaden (garage, uthus) får högst vara 40 m². Huvudbyggnad får innehålla högst två lägenheter, varav den mindre får vara högst 65 m² bruttoarea. Alternativt får den mindre lägenheten inrymmas i befintligt fritidshus, som på så sätt kan finnas kvar, men detta förutsätter också att den ryms inom största tillåtna byggrätt, 200 m² BYA.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i två våningar är 6,5 m och högsta nockhöjd 8,5 m. För komplementbyggnader är högsta byggnadshöjd 3,0 m och största nockhöjd 4,0 m.

Minsta tomtstorlek är 1 000 m². Större areal kan i praktiken krävas när tomten har stora nivåskillnader på grund av att vissa delar av tomter inte medger bebyggelse. Om det är olämpligt att dela (avstycka) en fastighet med hänsyn till fastighetens topografi, anges vissa delar av tomten som mark som inte får bebyggas med en huvudbyggnad, för att hindra att vissa olämpliga avstyckningar görs.

I några delar anges hur många tomter som får bildas, någon tomt kan marginellt understiga minsta tomtstorlek utan att kvarteret i övrigt blir tätare.

Byggnader ska placeras minst 6,0 m från gata och huvudbyggnad minst 4,0 m och komplementbyggnad 1,0 m från annan fastighetsgräns.

Byggnader, som har tillkommit i laga ordning och som inte stämmer överens med planens bestämmelser, t ex en huvudbyggnad som står närmare Gustav Adolfsvägen än 10 m, anses inte strida mot bestämmelserna i PBL 8 kap. 11 §.

Bebyggelsen bör naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. Detta innebär bl a att husen bör anpassas efter terrängen och byggas utan stora sprängningar, schaktningar eller utfyllnader, att höjdryggar och markerade höjdparter bör sparas etc.

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. Om tomten är kuperad ska suterrängvåning byggas för att få en bra anpassning till terrängen.

En utökad lovplikt finns för trädfällning, se 5.9. I anslutning till Gamla Stockholmsvägen anger en bestämmelse att värdefull vegetation ska bevaras eller plantering ordnas. Syftet är att den kulturmiljöintressanta vägen även fortsättningsvis ska kantas av träd. Dock består vegetationen i vissa partier i slutningen norr om vägen i hög grad av grov, hög granskog, som är mindre bra i anslutning till hus. Vid nybyggande ska värdefull vegetation på tomterna i största möjliga mån beaktas, bl a eventuella ekar och tallar. Även annat

befintligt lövträdsinslag kan gynnas eller så kan lövträd planteras. Inventering av träd på tomten ska redovisas i samband med bygglov.

Idag finns 54 fastigheter inom området, varav knappt hälften är permanent bebodda. Sammantaget bedöms detaljplanen i ett längre perspektiv ge en maximal möjlighet till ytterligare ett 80-tal fastigheter genom förtätning (avstyckningar). På sikt kommer det att bli mer än en fördubbling av de permanentboende fastigheterna i planområdet.

Arbetsplatser

Inga egentliga verksamhetsområden finns inom planområdet. Inom bostadskvarteren får lokal 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.

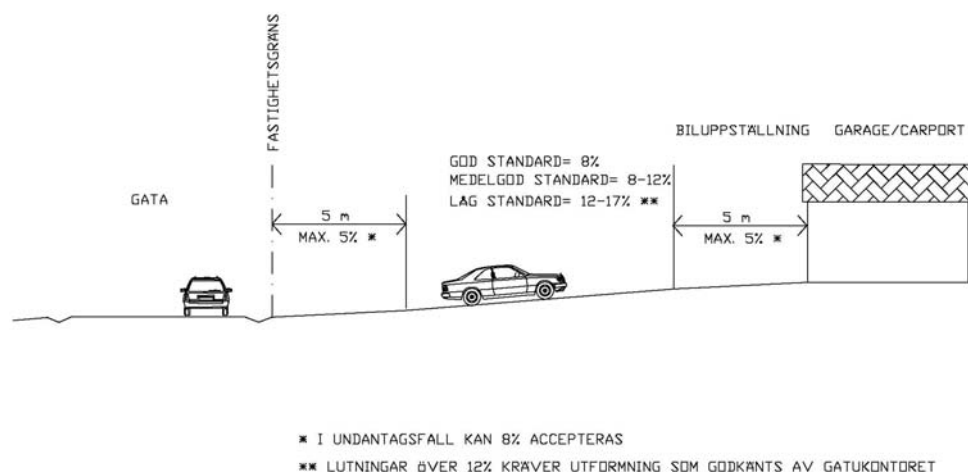
Närmaste förskola är ligger vid Talldalsvägen. Förskolor finns också vid Vistaskolan och vid Trågstigen i Kästa. Närmaste skola är Vistaskolan (förskola – årskurs 9).

Närmaste livsmedelsbutik finns i. Vårby Haga eller Flemingsbergs centrum ca 3 km från området. Större utbud av varierad service finns i Huddinge centrum och Kungens kurva/skärholmen. I Flemingsbergs centrum finns Karolinska institutet Huddinge sjukhus, och i Huddinge centrum, ca 4,5 km öster om området, finns vårdcentraler, folktandvård och övrig offentlig service.

Inom detaljplan för område kring Margaretavägen finns ett område vid korsningen Gustav Adolfsvägen, Gamla Stockholmsvägen och Lillerudsvägen som är planlagt för kioskändamål.

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 angränsning med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt.



Vissa partier som har bedömts få större lutningar på en angoringsväg än vad som kan accepteras har givits beteckningen mark som endast får bebyggas med komplementbyggnad, för att hindra att vissa olämpliga avstyckningar görs. Avsteg från inriktningen att kunna angöra med bil i anslutning till bostadshuset görs för några redan bebyggda fastigheter, och i något fall för att en tomt överhuvudtaget ska kunna bebyggas.

5.3 Gator och trafik

Biltrafik

Området nås idag via Gamla Stockholmsvägen, som går från Glömstavägen i väster till Källbrink i öster och passerar igenom området. Området nås också via Gustav Adolfsvägen som går från Glömstavägen i väster och ansluter till Gamla Stockholmsvägen i öster. Korsningen Gamla Stockholmsvägen, Gustav Adolfsvägen och Lillerudsvägen är utformad som en cirkulationsplats.

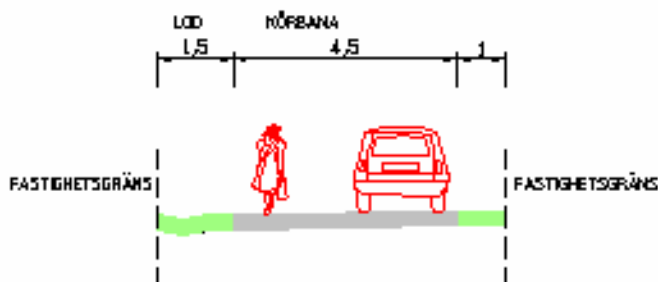
Planering pågår för en utbyggnad av Södertörnsleden (Botkyrkaleden). Byggstart beräknas till 2009. Denna led kommer att avlasta Glömstavägen från genomfartstrafik vilket medför att det kommer att bli enklare att ta sig in och ut ur Glömstaområdet.

Gamla Stockholmsvägen, delen mellan cirkulationsplatsen och Ryttervägen har idag en körbana på 6 m och en gångbana med bredden 2 m på vägens nordvästra sida. Denna del är utbyggd till avsedd standard och ingår i huvudvägnätet i Huddinge, dvs en av de vägar som används för trafik mellan områden. Även Gamla Stockholmsvägen öster om Ryttervägen utgör en huvudgata. Gamla Stockholmsvägen bör enligt kulturmiljöinventeringen bevaras vad gäller sträckning och utformning i plan och profil, se nedan under 5.7. Någon förändring av vägsektionen avses inte men viss ombyggnad kan behövas i samband med ledningsutbyggnaden.

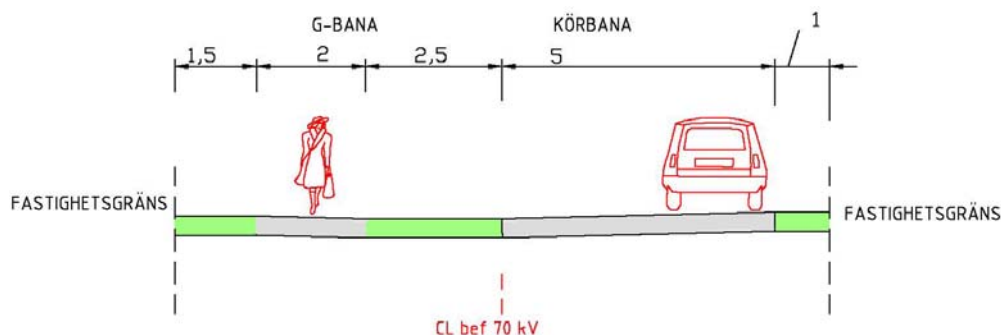
Gatunätet i övrigt i området består idag av ett antal smala lokalgator Sankt Eriksvägen, Gömmarvägen, Dianavägen, Nials väg och Myrvägen med en vägbredd på 3-4 m. Vägområdet för dessa är idag 7,5 m för samtliga utom Gömmarvägen som idag har ett vägområde på 11 m. Myrvägen och Nials väg,

norr om Gamla Stockholmsvägen har idag lutningar på 15-18 % i övrigt finns inga större lutningsproblem för vägarna inom området. I områdets östra del ligger Rytтарvägen som leder till Gömmarenbadet, den har idag en körbana på 4 m och ett vägområde på 11,5 m. Gamla Stockholmsvägen på delen väster om cirkulationsplatsen har en körbana på 4 m och ett vägområde på 11,5 m.

Vägarna ges en 4,5 m bred körbana. Förbättringarna kan i de flesta fall ske inom befintligt vägområde. Vägområdet är minst 7 m.



Rytтарvägen ges 2,0 m gångbana på västra sidan. Inom vägområdet ligger också en markförlagd 70 kV regionnätledning med ledningsrätt. Körbana, träd eller buskar får inte förläggas ovanför ledningen.



Nya lokalgator anläggs dels parallellt dagvattendiket mellan Dianavägen och Nials väg, dels i två kvarter som bedöms vara för djupa för att på ett bra sätt kunna klara angöringen till tomter i de inre delarna. Diket hålls öppet men ska kunna kulverteras där det behövs för tomtinfarter.

Gång- och cykeltrafik

Inom området sker idag gång- och cykeltrafiken i blandtrafik, med de låga trafikmängderna som det är på lokalgatorna ger detta en god standard på trafiksäkerheten. På Rytтарvägen med trafik till Gömmarenbadet och Gamla Stockholmsvägen delen öster om cirkulationsplatsen med trafik till bl.a. Källbrink är trafikmängden större och detta leder till dålig trafiksäkerhet för de oskyddade trafikanterna, undantaget den del av Gamla Stockholmsvägen som har gångbana.

Ryttarvägen förses med en 2,0 m gångbana på västra sidan.

Kollektivtrafik

Gustav Adolfsvägen och Gamla Stockholmsvägen, delen öster om cirkulationsplatsen trafikeras idag av buss, linje 706 mellan Flottsbro och Huddinge station. Turtätheten 2 turer/timme och riktning på vardagarna och på helgerna är turtätheten enbart 4 turer/dag och riktning. Hållplatser finns vid cirkulationsplatsen (Fredriksdal) och vid Nialsväg.

Planläggning pågår för att en Talldalsvägen ska kunna ta busstrafik mellan Margaretavägen och Vistabergs allé. Hållplatser kan placeras på Margaretavägen södra och norra del, avstånden blir omkring 400 meter från områdets södra respektive norra delar. Hösten 2008 kommer enligt SL en ny busslinje (714) börja trafikera mellan Vistaberg och Huddinge C. När vägen mellan Glömsta och Vistaberg är utbyggd kommer den linjen att förlängas till Glömsta samt Flottsbro. Det innebär att linje 706 som idag trafikerar Flottsbro och kör Gamla Stockholmsvägen kan kortas av till Källbrinks idrottsplats.

Glömstavägen trafikeras även av linje 172 och linje 740. Avståndet till hållplats Gustav Adolfsvägen trafikeras av båda linjerna och avståndet från planområdet är ca 900 meter. Lillerudsvägen trafikeras av linje 740, och avståndet till hållplatsen är ca 1 km.

Parkering

Parkering ska anordnas på tomten. Enligt *Parkeringstal för Huddinge kommun* (KS januari 2005) ska två p-platser kunna anordnas för enbostadshus för boende och besökare. Högst 4 parkeringsplatser får anordnas på tomten i samband med verksamhet i småhus.

5.4 Störningar

Vägtrafikbullret i gatusystemet bedöms huvudsakligen vara väsentligt lägre än riktvärdet för när bullerskyddsåtgärder krävs - 55 dBA ekvivalent nivå vid fasad. Utmed Gustav Adolfsvägen och Gamla Stockholmsvägen öster om cirkulationsplatsen, trafikprognos på 1 500 fordon/dygn, kommer gränsen för 55 dB(A) att ligga ca 7 m in på fastigheterna i området. I planen styrs att huvudbyggnader inte får placeras närmare än 10 m vid Gustav Adolfsvägen och Gamla Stockholmsvägen, delen öster om cirkulationsplatsen. Några särskilda bullerskyddsåtgärder förutsätts i övrigt inte. Vid de mest trafikerade gatorna kan lämpligen mindre störningskänsliga delar läggas mot gatan.

5.5 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning , spillvatten

Vatten och avlopp har byggts ut i angränsande planområden. Utbyggnad har också skett i Gustav Adolfsvägen, i del av S:t Eriksvägen, i del av Gamla Stockholmsvägen och vidare i del av Rytta vägen. För att försörja området med vatten och avlopp krävs utökning av det befintliga va-ledningssystemet i angränsande vägar.

Dagvatten

Dagvatten som uppkommer inom området idag infiltreras i marken eller avleds via diken. Området avvattas till Albysjön.

För att skydda omgivande sjöar ska dagvatten så långt som möjligt omhändertas på fastigheten genom att i första hand infiltreras. Om det inte är möjligt ska det fördröjas innan det avleds från fastigheten till ett område där det kan omhändertas.

Elförsörjning

Elnätet är utbyggt inom området i huvudsak som luftledning. En transformatorstation finns vid korsningen Rytta vägen - Gamla Stockholmsvägen och ett markområde avsätts för ändamålet i planen. Ytterligare ett läge för en ny transformatorstation anges delvis inom Glömsta 1:518 vid Nials väg i norra delen av planområdet.

Vattenfall har en markförlagd 70 kV regionnätledning som är en del av den ledning som går mellan Flemingsberg och Malmö. Ledningen är förlagd i marken längs med Rytta vägen.

Elledningar markförläggs inom planområdet i samband med utbyggnad av gatorna.

Teleförsörjning

Tele går i huvudsak som luftledning och markförläggs i samband med gatuutbyggnad.

Avfallshantering

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

5.6 Riskhänsyn och räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbund har nya PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden som ska beaktas i projekteringen. Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

5.7 Kulturhistoriska miljöer

Fornlämningsregistret på Riksantikvarieämbetet redovisar att inom fastigheten Glömsta 2:37 finns RAÄ 168:1, som utgörs av en i sen tid rest sten (0,7 m hög och 0,4 m bred, avsmalnande uppåt). Utanför men i närheten av planområdet finns även ett antal andra fornlämningar, t.ex. ensamliggande stensättningar (gravar).

Glömstaområdet har under de senaste 10-15 åren visat sig hysa många stora och små stenåldersboplatser på olika höjd över havet. Man kan alltså inte utesluta att detta skulle finnas även inom detta område. Området är beläget mellan ca 35-50 meter över dagens havsnivå vilket skulle ge dessa potentiella lokaler en datering till ca 3000-5000 f.kr.

Det är förbjudet att utan tillstånd rubba, ta bort, gräva ut, täcka över eller genom bebyggelse, plantering eller på annat sätt ändra eller skada en fast fornlämning. I 2 kap 6,8 och 10 §§ lagen om kulturminnen (1988:50) regleras anmälningsplikt, tillstånd m.m.

Gamla Stockholmsvägen, från Flottsbro till Källbrink, går till del genom planområdet. Fram till omkring 1660 utgjorde den del av Göta landsväg som förband Stockholm med södra Sverige och förmodligen har vägen anor från forn- och medeltiden. Delen mellan Glömstavägen och Fredriksdal tillkom dock på 1600-talet för att undvika den branta backen vid Glömsta gård i en äldre sträckning som gick längs nuvarande Lillerudsvägen.

Enligt kulturmiljöinventeringen är Gamla Stockholmsvägen en av få så ålderdomliga och välbevarade vägsträckningar kvar i länet. Som riktlinje anges att Gamla Stockholmsvägen bör bevaras vad det gäller sträckning och utformning. Vägens sträckning och dess omgivande bebyggelse beskriver och tydliggör dess historia. Till karaktären hör de närmast liggande tomterna med bl.a. 1900-talets sportstugor och inom planområdet ett torp, Fredriksdal på fastigheten Glömsta 1:36.

En planbestämmelse (**q**) anger att vägens karaktär ska bevaras. Kring vägen hålls bebyggelsen tillbaka genom att huvudbyggnaden huvudsakligen inte får läggas närmare än 10 m från vägen. Värdefull vegetation bevaras eller plantering ska ordnas närmast vägen. På några ställen på norra sidan är det så brant sluttning att hus kan behöva placeras närmare vägen, bl a ges möjligheten efter bygglovprövning att placera carport eller garage närmare vägen än de 6 m som vanligtvis hävdas.

För Fredriksdal anges bestämmelsen ”Värdefull kulturhistorisk miljö. Ursprunglig del av Fredriksdal bevaras. Underhåll ska ske med traditionella material och tekniker. Tillbyggnad och komplementbebyggelse anpassas till kulturmiljön.” Fastigheten får delas men i högst 4 tomter och någon ny tomt förutsätts ej bildas framför det före detta torpet sett från Gamla Stockholmsvägen. Detta styrs med var huvudbyggnader och komplementbyggnader får uppföras.

5.8 Friytor

Gömmarenområdet är närmaste områden för promenader, motion och rekreation finns omedelbart nordost om planområdet.

5.9 Administrativa frågor

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 15 år och börjar ett år från det datum planen vunnit laga kraft. Först när genomförandetiden börjar kan bygglov lämnas enligt denna plan. Början på genomförandetiden förskjuts för att utbyggnad av infrastrukturen ska hinna ske till viss del innan bygglov lämnas.

Minskad bygglovplikt

Bygglov krävs inte för garage/carport/uthus. En förutsättning är att byggnaden överensstämmer med planbestämmelserna. Bygganmälan ska alltid göras.

Lovplikt för trädfällning

Möjligheterna att ha bestämmelser om lov 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 ljusstillsförelsen samt till stads- eller landskapsbilden" (proposition 1985/86:1, s 301).

Av detta framgår att plan- och bygglagens regler avser att reglera 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. (dito, 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, t ex tall och ek samt växtligheten efter vägarna bör sparas. Placering och utformning av byggnader ska enligt planen ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation.

Vid projektering och byggande bör alltså hänsyn tas till befintlig växtlighet i den utsträckning den kan bevaras. Detta ger på kort sikt bättre förutsättningar att bevara områdets "gröna" karaktär, då det tar lång tid för ny vegetation att växa upp.

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.

Upphävande av schaktförbud

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

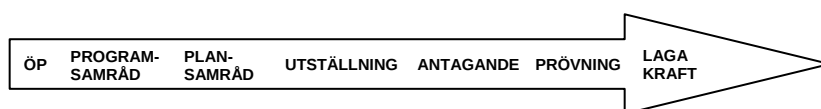
Genomförandebeskrivning

Genomförandebeskrivningen redovisar de organisatoriska, fastighetsrättsliga, ekonomiska och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen självständig rättsverkan. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

1. Organisatoriska frågor

1.1 Planförfarande

Planarbetet sker med normalt förfarande.



1.2 Tidplan

- Beslut om planuppdrag i kommunstyrelsen 24 april 2006
- Info om programsamråd i SBN 11 juni 2006
- **Programsamråd** 3 augusti - 13 oktober 2006
- Beslut om plansamråd i SBN 8 november 2007
- **Plansamråd** november 2007 – januari 2008
- **Utställning** 3 kvartalet 2008
- Antagande i kommunfullmäktige 1 kvartalet 2009
- Laga kraft*, tidigast 2 kvartalet 2009
- Förvärv av allmän platsmark och övrig fastighetsbildning kan ske efter ansökan till lantmäterimyndigheten 2009-
- Utbyggnad av gator och ledningar 2010-2011
- Uppförande av bebyggelse 2010-

(*Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft efter ca 4 veckor efter antagandebeslutet.)

1.3 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 15 år och börjar ett år efter den dag då beslutet att anta detaljplanen har vunnit laga kraft. Genomförandetidens längd motiveras av att det fullständiga genomförandet av detaljplanen för förnyelseområden, framför allt bildande och bebyggande av nya tomter tar lång tid.

Då detaljplanen vunnit laga kraft ska Stockholm Vatten bygga ut ledningar för vatten och avlopp och kommunen bygga om och bygga ut de gator som utgör allmän platsmark. Vattenfall och TeliaSonera bygger ut el och tele.

När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

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

1.4 Huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark, parkmark och naturmark). Vägarna sköts idag av kommunen på uppdrag från Glömsta vägförening. Efter utbyggnaden övertar kommunen ansvaret och vägföreningen kan avvecklas inom planområdet.

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/-anläggningar på allmän platsmark. På allmän plats och vid kommunalt huvudmannaskap ansvarar Huddinge kommun för dagvattenbrunnar och servisledningar från brunnarna till Stockholm Vattens huvudledning för dagvatten.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

TeliaSonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till första telefonjacket.

1.5 Avtal

Huddinge kommun kommer vidare att träffa avtal/överenskommelser med de fastighetsägare som berörs av släntintrång. Kommunen kommer också att träffa avtal/överenskommelser med berörda fastighetsägare avseende mark som ska förvärvas (inlösas) för allmän plats.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Markägare

Huddinge kommun äger den allmänna marken inom området, Glömsta 1:1. Övriga fastigheter inom området är i privat ägo.

2.2 Fastighetsbildning och gemensamhetsanläggning m.m.

Fastighetsrättsliga åtgärder är t ex avstyckning (bilda ny fastighet), marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut mm. Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Planförslaget anger 1 000 m² som minsta tomtstorlek. Cirka 80 tomter för villabebyggelse bedöms tillkomma på sikt. Bildande av ny fastighet kan ske genom delning av stor befintlig fastighet.

Ändrade kvartersgränser i detaljplanen innebär att antal fastighetsägare behöver förvärva eller sälja mark för att anpassa fastighetsgränser till de nya kvartersgränserna i detaljplanen, se nedan.

I detaljplanen är gatu- och naturmark utlagd som allmän platsmark (allmänt tillgänglig mark). 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.

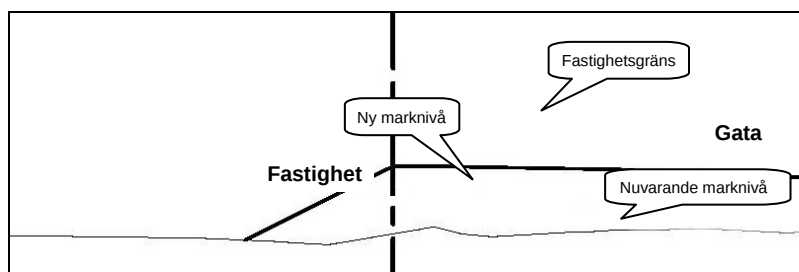
Följande fastigheter – helt eller delvis - berörs av dessa förvärv inom planområdet:

För att få plats med gata (tre nya lokalgator i djupa kvarter), få bättre sikt i gatuhörn eller få en bättre linjeföring är delar av följande fastigheter utlagda som allmän platsmark, gata, i detaljplanen och kommer att överföras till kommunens fastighet: Glömsta 1:36, 1:39, 1:53, 1:54, 1:55, 1:56, 1:80, 1:87, 1:111, 1:123, 1:124, 1:125, 1:128, 1:135, 1:157, 1:158, 1:165, 1:169, 1:179, 1:185, 1:187, 1:196, 1:222, 1:231, 1:232, 1:266, 1:313, 1:314, 1:518 och 2:36.

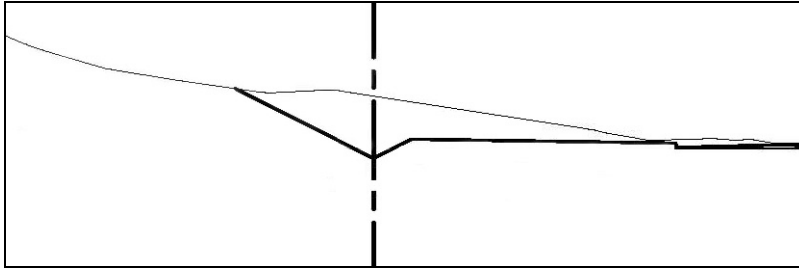
För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

2.3 Slänt på tomtmark

En slänt är höjning eller sänkning av marknivån på fastigheten för att jämna ut höjdskillnad mellan gata och fastighet och för att få en bra anslutning av fastigheten till gatan, till exempel vid infart.



Sektion med illustration av slänt i form av utfyllnad på fastighet.



Sektion med illustration av slänt i form av schakt på fastighet.

Huddinge kommun arbetar efter principen att slänter längs med gatorna ska vara förlagda inom tomtmark. Istället för att kommunen förvärvar den mark som berörs av slänten blir slänten en del av tomtmarken. Slänten anläggs i samband med ny- och ombyggnad av gatorna. Flera fastigheter komma att beröras av slänter på tomtmark.

På plankartan anges därför området närmast gatan med beteckningen $z =$ *Intrång av slänt får ske*, för att säkerställa behovet av utrymme för slänt. Vid genomförandet av vägförändringarna kommer kommunen att ta kontakt med varje enskild fastighetsägare för att diskutera vilka åtgärder som behöver genomföras i anslutning till respektive fastighet.

2.4 Fastighetsplan

I fastighetsplan kan för områden som omfattas av detaljplan meddelas bestämmelser om markens indelning i fastigheter och om servitut, ledningsrätt och liknande särskilda rättigheter samt om gemensamhetsanläggningar.

Någon fastighetsplan avses inte inom området eftersom det förutsätts att fastighetsägarna ska vara överens om de marköverföringar inom kvartersmark som ska ske för att bilda en ny tomt över fastighetsgräns.

2.5 Ledningsrätt

Rätt att anlägga och underhålla allmänna ledningar för till exempel vatten, avlopp och el säkerställs genom ledningsrätt eller annan rättighet. Ovanför en underjordisk ledning med ledningsrätt får normalt ingen bebyggelse uppföras. Däremot kan oftast staket och vegetation som inte påverkar ledningen finnas ovanför ledningen. Ledningsägaren återställer marken.

Vattenfall AB har en ledningsrätt för en 70 kV-kabel i Ryttervägen. Kabeln går mellan Flemingsberg och Masmo. Se även under 5.3 Biltrafik.

Områden för allmänna va-ledningar, u-områden krävs inom delar av Glömsta 1:56, 1:77, 1:89, 1:186, 1:529.

Glömsta 1:518 berörs av ett område för en transformatorstation.

2.6 Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter, ofta vägar eller vatten- och avloppsledningar. I gemensamhetsanläggningen deltar flera fastigheter och de bekostar både anläggandet och driften enligt andelstal som fastställs av lantmäterimyndigheten.

Inom området finns en vägsamfällighet, som omfattar gatumark och naturmark inom Glömsta 1:1. Efter det att kommunen övertar huvudmannskapet för allmänna platser kan samfälligheten upphöra.

Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan gemensamhetsanläggningar behövas i vissa fall.

2.7 Servitut

Ett servitut ger en fastighet rätt att utnyttja annan fastighet på ett visst sätt. Det kan t.ex. gälla rätt till utfartsväg eller att dra fram ledningar på annan fastighet. Servitut kan bildas vid förrättning eller genom privata avtal som inskrivs i tjänande fastighet och är inte tidsbegränsat.

Beroende på hur indelningen i fastigheter sker inom kvartersmark kan servitut behövas i vissa fall.

2.8 Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder genomföras. Ansökan om lantmäteriförrättning inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge, 141 85 Huddinge. Ansökan görs av fastighetsägare, ledningsdragande verk, rättighetshavare eller annan sakägare. Genomsnittlig handläggningstid för en lantmäteriförrättning är 5 månader.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Kommunalekonomiska konsekvenser

Behovet av förskoleplatser kommer att tillgodoses genom befintliga förskolor i vid Talldalsvägen eller planerade i Vistaberg. Behovet av skolplatser är tillgodosett genom befintlig skola i Vistaberg.

Gatuutbyggnaden kommer att innebära kostnader i storleksordningen 23,9 miljoner kr för lokalgatorna. Kommunen får tillbaka en större del genom uttag av gatukostnader. Se vidare nedan under avsnitt 3:4.

Driftskostnader för de kommunala gatorna inom planområdet beräknas till ca 230 000 kr/år.

3.2 Ekonomiska konsekvenser för markägare

Detaljplanen innebär ofta en ökning av värdet på fastigheten. Fastighetsägare kan få en intäkt vid till exempel försäljning av nybildad fastighet eller del av fastighet. Samtidigt kan detaljplanen innebära avgifter och kostnader för bl.a.:

- Vatten och avlopp
- Gator
- Markförvärv
- Bygglov och/eller bygganmälan
- Planavgift
- Fastighetsbildning
- El, tele och uppvärmning

Se nedan för närmare beskrivning.

3.3 Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten ABs VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, spillvatten (avlopp) och dagvatten.

Anläggningsavgift kan enligt VA-lagen debiteras när Stockholm Vatten AB har upprättat och anvisat förbindelsepunkten där fastigheten ska anslutas till de allmänna ledningarna. Normalt debiterar dock Stockholm Vatten AB anläggningsavgiften efter uppmaning om anslutning av fastighetsägaren eller av kommunens miljökontor. Kontakta Stockholm Vatten AB för mer information, telefon 08- 522 120 00.

3.4 Gatukostnader

Huddinge kommun avser att bygga om gatorna inom området i enlighet med detaljplanen. Innan kommunen bygger om gatorna ska kommunen besluta om uttag av gatukostnader efter samråd och utställelse av en gatukostnadsutredning. Enligt plan- och bygglagen 6 kap. 31-38 §§ har kommunen rätt att ta ut ersättning för kostnaden för att anlägga och förbättra gatorna i ett område med detaljplan där kommunen är huvudman, dvs. ansvarig för utbyggnad av gator mm.

Enligt gatukostnadsreglementet i Huddinge kommun ska gatukostnader fördelas på alla fastigheter, befintliga som tillkommande, inom ett fördelningsområde. Avstyckas del av stamfastighet eller nybildas fastighet på fastighetsägarens initiativ skall ägaren till den nybildade obebyggda fastigheten erlagga gatukostnader. Anstånd med betalning av gatukostnaden medges för fastighetsdel som ensam eller tillsammans med del av annan fastighet kan bilda ny tomt.

Mer information finns i den gatukostnadsutredning som kommer att handlagts samtidigt med planläggningen.

3.5 Ersättning vid markförvärf/försäljning

Huddinge kommun förvärvar (inlöser) mark som är utlagd som allmän platsmark i detaljplanen och betalar ersättning dels för marken, dels för de tomtanläggningar som berörs av förvärvet, t ex träd, buskar och staket. Förvärf av marken sker när detaljplanen har vunnit laga kraft och ska genomföras.

När enskild fastighetsägare köper till kvartersmark för att fastigheten ska stämma överens med detaljplanen ska ersättning betalas till säljaren. Detta initieras av den enskilde fastighetsägaren. För att bygglov ska kunna beviljas erfordras att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

3.6 Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägarna rätt att få bygglov enligt planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

Kontakta bygglovsavdelningen för mer information, telefon 08-535 300 00.

3.7 Planavgift

Ersättning för planläggningen, planavgiften tas ut av fastighetsägaren i samband med bygganmälan.

3.8 Fastighetsbildning

Kostnad för fastighetsbildning beror på tidsåtgången. Kontakta lantmäterimyndigheten för mer information, telefon 08-535 300 00.

Kommunen betalar fastighetsbildningskostnaden vid inlösen av allmän platsmark. Fastighetsägare betalar i normalfallet fastighetsbildningskostnaden för att bilda fastigheter eller gemensamhetsanläggningar inom kvartersmark. Bildande av ledningsrätt betalas i normalfallet av ledningsägaren.

3.9 El och tele

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät:

- El, kontakta Vattenfall Eldistribution AB, tel 020-82 00 00
- Tele, kontakta TeliaSonera AB, tel 90200

4. Tekniska frågor

4.1 Tekniska utredningar

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

4.2 Anslutning till väg

Anslutning till allmän gata sker till den höjd som gatan har enligt detaljplan.

4.3 Tekniska anläggningar i övrigt

Beställning av elservis sker hos Vattenfall i mycket god tid. Eventuell förändring av befintliga ledningar bekostas av beställaren i de fall kommunen ej är markägare.

För övriga tekniska anläggningar, se planbeskrivningen.

5. Administrativa frågor

Detaljplanearbetet leds av planavdelningen vid miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen (MSB) genom en projektgrupp. I projektgruppen har deltagit:

Kurt Lundvall, MSB, planavdelningen
Sara Andersson och Torbjörn Granberg, kommunstyrelsens förvaltning, exploateringsenheten
Lotta Berggren, MSB, gatukontoret
Juan Pinones, MSB, gatukontoret, gatukostnader
Johanna Kirudd och Britt-Inger Sjökvist, MSB, miljökontoret
Bo Nyberg, MSB, bygglovsavdelningen
Jan Strömgren, MSB, lantmäteriavdelningen

Benny Sundesson från Stockholm Vatten AB har deltagit i VA-frågor.

Miljöbeskrivning

1. Behovsbedömning

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljöbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande. Genomförandet av planen innefattar inte en verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken och inte heller anger den förutsättningar för kommande sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till denna förordning. Genomförandet av planen bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan enligt kriterier som avses i 3 § andra stycket förordningen (1998:905) om miljöbeskrivningar via bilaga 2 samt enligt 6 kap 11 § MB via bilaga 4.

Ett område med som idag är i huvudsak bebyggt med fritidshus kommer att ges möjlighet till permanentstandard och kopplas till det gemensamma va-nätet. Grund- och ytvattensförhållandena bedöms inte påverkas negativt. Lokalt omhändertagande av dagvatten förutsätts ske.

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken (MB) 3 och 4 kap. Miljökvalitets-normerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, kväveoxider, svaveldioxid, bly, bensen, kolmonoxid, ozon och partiklar (PM 10) i utomhusluft. Exploateringen av området får konsekvenser för miljön men förändringarna bedöms inte heller innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser enligt PBL 5 kap. 18 §, men en frivillig miljöbeskrivning har gjorts enligt Huddinge kommuns planeringsriktlinjer.

2. Sammanfattning

Mindre mängder näringsämnen från de enskilda avloppssystemen kommer att belasta sjösystemen efter utbyggnaden av ett gemensamt vatten- och avloppsnät.

Området förändras från ett område delvis med trädgårdstomter, delvis av skogskaraktär till ett mer välordnat villaområde.

3. 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 påverkligt med denna plan.*

4. Konsekvenser för miljön

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 endast så kallade kompletteringsåtgärder eller mindre hus får nyuppföras. Inga avstyckningar förutsätts ske. Förändring jämfört med nuläge framgår också nedan.

Planförslaget anger utbyggnad och förtätning med småhus. Ett drygt 110-tal nya permanentbostäder i småhus kan tillkomma i ett längre perspektiv genom omvandling av fritidshustomter, utbyggnad på obebyggda tomter och genom förtätning.

3.1. Geologiska förhållanden/markradon

Området består i kvartersmarken huvudsakligen av 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, yt- och grundvattenpåverkan

Området är kuperat och har i stora delar goda avrinningsförhållanden.

Det är angeläget att Albysjön (Mälaren) inte belastas ytterligare av föroreningar och näring. När ett vatten- och avloppsnät byggs i planområdet och antalet enskilda avloppsanläggningar minskar förbättrar det vatten- och avloppssituationen i området och även vattenkvaliteten i omkringliggande vattenområden. Föreslagen utbyggnad medför dock en ökning av takytor och hårdgjorda markytor vilket ökar dagvattenavrinningen och ökar föroreningsinnehållet i dagvattnet samt försämrar förmågan att naturligt ta hand om detta dagvatten. Lokalt omhändertagande av dagvatten är därför lämpligt för att avlasta omkringliggande vattendrag och sjöar.

Jämfört med nollalternativet sker – trots en något snabbare avrinning - en positiv förändring genom att mindre näringsämnen följer med när de enskilda avloppssystemen inte längre släpper ut föroreningar i området.

3.3. Allmän naturvård, naturmiljö

Området förändras från ett område av skogskaraktär till ett mer välordnat villaområde. Vegetationen påverkas bl.a. av bebyggelsens täthet, lokalisering och utformning. För att minska denna förändring bör bland annat bebyggelsen naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. I anslutning till området finns även fortsättningsvis stora markytor med naturmark för närlek och rekreation och gångpassager samt för kommunikation för växter och djur till angränsande naturmarker.

Jämfört med nollalternativet blir det en mindre, negativ förändring vad gäller den biologiska mångfalden. Även med utvecklingen enligt gällande plan, en fortsatt utökning av permanentbosättningen i mindre hus sker en omvandling av skogstomter till trädgårdstomter.

3.4. Rekreation

De stora natur- och rekreationsvärdena bedöms vara i de områden söder och väster om planområdet som även fortsättningsvis avses hållas obebyggda.

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 miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer finns bl.a. för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och bensen samt partiklar (PM 10) i utomhusluft.

Miljökvalitetsnormer gäller bland annat för kvävedioxid som måste klaras efter 2005. För kvävedioxid är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärdet under det åttonde värsta dygnet får inte vara högre än $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$. I detta område liksom för de tätbebyggda delarna i Huddinge ligger nivån på $12\text{--}24 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med mycket stor marginal i Stockholms län.

Miljökvalitetsnormen för bensen avser årsmedelvärde och skall klaras från och med år 2010. Medelvärdet under året får inte vara högre än $5 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Beräknade årsmedelvärden för bensen år 2003 uppgår till $0,5\text{--}1,0 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

För inandningsbara partiklar, PM10, är dygnsvärdet svårast att klara. Medelvärdet under det 36:e värsta dygnet får inte vara högre än $50 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Beräknade halter för 2002 beräknas i hela de tätbebyggda delarna i Huddinge ligga inom intervallet $27\text{--}39 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

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

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.7. Buller

Vägrafikbullernivåerna är generellt låga i området (Länsstyrelsens rapport 2002:15 *Kartläggning av buller*). Förändringarna medför inga eller marginella överskridanden av riktvärden (55 dBA ekvivalent nivå). Utmed Gustav Adolfsvägen och Gamla Stockholmsvägen öster om cirkulationsplatsen, trafikprognos på 1 500 fordon/dygn, kommer gränsen för 55 dB(A) att ligga cirka 7 m in på fastigheterna i området. I övrigt är trafikmängderna så låga att bullerstörning inte förekommer på fastigheterna.

3.8. Markföroreningar

Markföroreningar har ej uppmärksammats och är ej sannolika i området.

3.9. Avfallshantering

Hämtning av hushållsavfall ordnas av SRV återvinning. Utrymmen för källsortering bör anordnas. Källsortering av byggavfall förutsätts.

3.10. Energiförsörjning

Energiförsörjning och uppvärmning sker huvudsakligen med el. Energi-effektiva lösningar med t.ex. bergvärme bör användas.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.11. Transporter/kommunikationer, parkering och angöring

Trafiken på tillfartsvägen till område, Gustav Adolfsvägen har ca 1500 fordon/dygn vid planområdet och kan komma att bli 250 bilar/dygn mer än idag.

3.12. 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 bl a att sunda, lågemitterande och varudeklarerade byggmaterial väljs samt kvalitetskontrollen vara hög, särskilt med avseende på fukt.

3.13. Störningar under byggtiden

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

3.14. Elektromagnetiska fält

Området berörs inte av några elektromagnetiska fält av beaktansvärd storlek.

3.15. Skydd mot olyckshändelser

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

3.16.Landskapsbild/stadsbild

Bebyggelsen bör naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. Detta innebär bl.a. att husen bör anpassas efter terrängen och byggas utan stora sprängningar, schaktningar eller utfyllnader, att höjdryggar och markerade höjdparter bör sparas etc.

Ny bebyggelse inom området innebär att den lantliga karaktären minskar, men även med nuvarande områdesbestämmelser sker en successiv omvandling.

3.17. Kulturhistoriska miljöer

Gamla Stockholmsvägen, från Flottsbro till Källbrink, går till del genom planområdet. Fram till omkring 1660 utgjorde den del av Göta landsväg som förband Stockholm med södra Sverige och förmodligen har vägen anor från forn- och medeltiden. Delen mellan Glömstavägen och Fredriksdal tillkom dock på 1600-talet för att undvika den branta backen vid Glömsta gård i en äldre sträckning som gick längs nuvarande Lillerudsvägen.

Enligt kulturmiljöinventeringen är Gamla Stockholmsvägen en av få så ålderdomliga och välbevarade vägsträckningar kvar i länet. Som riktlinje anges att Gamla Stockholmsvägen bör bevaras vad det gäller sträckning och utformning. Vägens sträckning och dess omgivande bebyggelse beskriver och tydliggör dess historia. Till karaktären hör de närmast liggande tomterna med bl.a. 1900-talets sportstugor och inom planområdet ett torp, Fredriksdal på fastigheten Glömsta 1:36.

Bestämmelser i planen anger att vägens karaktär ska bevaras och att vegetationen närmast vägen ska sparas och hus placeras en bit längre in på tomten jämfört med normalt. Även för Fredriksdal anges bestämmelser för bevarande och anpassning av nya tomter.

En bestämmelse som medger att fritidshus kan utgöra komplementbyggnader gör att de i högre grad kan bevaras på tomter i stället för att byggas om.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Kurt Lundvall
planarkitekt