

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

OMRÅDE KRING GLÖMSTA GÅRD

inom kommundelen Glömsta
i Huddinge kommun

PLANBESKRIVNING

ANTAGANDEHANDLINGAR

- o Plankarta med bestämmelser
- o Denna planbeskrivning
- o Genomförandebeskrivning
- o Miljökonsekvensbeskrivning
- o Utlåtande

ÖVRIGA HANDLINGAR

- o Fastighetsförteckning
- o Illustration
- o Samrådsredogörelse

PLANENS SYFTE

Planens syfte är att möjliggöra förtätning med friliggande småhus för permanentboende samt att bygga ut kommunalt vatten- och avloppsnät i hela området.

PLANDATA

Läge och areal

Området är beläget i Glömsta, Huddinge kommun. Det ligger sydost om Gustav Adolfsvägen och huvudsakligen nordost om Glömstavägen. Två fastigheter ligger sydväst om Glömstavägen. Dessa ingår i en grupp om fyra fastigheter belägna

mellan Glömstavägen och blivande Botkyrkaleden. De två fastigheterna närmast Botkyrkaleden blir för hårt bullerbelastade när vägen byggs och kommer att lösas in av Vägverket. Planområdets areal uppgår till ca 23 ha.

Markägoförhållanden

Större delen av marken är i enskild ägo. Huddinge kommun äger Glömsta 1:1, 1:24, 1:71, 1:136, 1:195, 1:416 samt vägmarken inom området. Väganläggningarna ägs av Glömsta vägförening.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

Översiktsplan 90 för Huddinge kommun, antagen av kommunfullmäktige 1990-12-17, anger bostadsändamål för området, men markutnyttjandegraden är ej bestämd.

Detaljplaner

Huvuddelen av planområdet ligger inom byggnadsplan 11-B med tilläggsbestämelse enligt 5 kap 8 § PBL, vilket innebär att bygglov för väsentlig förändring av markens användning (nybyggnad) ej kan medges förrän vatten och avlopp byggts ut.

Resterande del av planområdet ligger utanför planlagt område och saknar därmed planbestämmelser.

Program för planområdet

I "Program för detaljplanearbete GLÖMSTA GÅRD", godkänt av byggnadsnämnden 1992-06-16, bedöms område kring Glömsta gård som det första området inom Glömsta som är lämpligt att markomvandla. I programmet, daterat 1992-05-20, sägs att området har en relativt hög andel permanentboende och hittills olösta VA-förhållanden. Det ligger nära huvudavloppsledning. Utbyggnaden av detta planområde bedöms inte i sig leda till kommunala följdinvesteringar, utan stöder sig på befintlig samhällsservice.

I programmet anges att Glömsta Gårds-planen ska vara en del av planeringen med inriktningen "att bygga ett nytt samhälle med naturanpassad bebyggelse i en gammal kulturbygd". Inom Glömsta Gårds-området finns värdefulla kultur- och naturmiljöer. Den resurs som den befintliga bebyggelsen och det befintliga vägnätet utgör skall tas tillvara, och naturen och terrängen vara vägledande för vilken omvandling som kan ske. Programmet anger en inriktning på detaljplanearbetet för att styra mot naturanpassad bebyggelse för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

MARK

Terräng och vegetation

Området är mycket kuperat. Nivåerna varierar mellan +25 och +68 m ö h. Området består mest av trädgårdstomter med odlad växtlighet. På den i dag obebyggda marken finns relativt mycket och blandad vegetation. Vid projektering och byggande bör hänsyn tas till värdefull växtlighet. Vackra träd och buskar bidrar till en positiv upplevelse av den färdiga miljön.

Intill Lillerudsvägen, som ur kulturminnessynpunkt är viktig att bevara, finns uppvuxna gamla träd som understryker vägens slingrande sträckning. Dessa träd ska bevaras liksom de gamla lindar som står vid gravfältet på del av Glömsta 1:1. Se vidare "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö" samt "Fornlämningar".

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig geologisk karta över Huddinge kommun består marken i huvudsak av berg eller morän, med fast jord. På de högst belägna partierna går berget i dagen. Gustav Adolfsvägen och lågpartierna består av lera med en mäktighet på upp till 10 m.

Fornlämningar

Glömsta är en gammal kulturbygd med minnesmärken från järnåldern och framåt i tiden. Intill områdets sydvästra del, vid Lovisebergsvägen, finns en runristning. Sydost om fastigheten Glömsta 1:432, strax utanför området finns ett gravfält från järnåldern med 15 gravar. Gravfältet är dock förstört i samband med tidigare byggnadsarbeten.

Inom planområdet, vid Sverkersvägen på del av fastigheten Glömsta 1:1, finns ett gravfält från vikingatiden med 12 märkbara gravar, 4 högar och 8 stensättningar. Gravfältet är omgivet av mycket gamla, stora lindar. På fastigheten Glömsta 1:444 vid Lillerudsvägen, mellan nuvarande brädgårdsverksamhet och Glömsta fritidsgård, finns Glömsta gamla bytomt där gården Glömsta bedöms ha funnits före år 1636. Ytterligare fornlämningar inom planområdet finns på fastigheten Glömsta 1:363, två gravar (runda stensättningar), och på fastigheten Glömsta 1:155 vid Lillerudsvägen, en osäker enskild grav (stensättning).

Gravfältet och platsen för Glömsta gamla bytomt är i detaljplanen utlagd till allmän plats, natur. De nio stora lindarna kring gravkullen ska bevaras, vilket säkerställs med en planbestämmelse. Ett förslag till skötselprogram, med syfte att främja gravkullens omvårdnad, är upprättat av Stadsbyggnadsarkitekter AB.

BEBYGGELSEOMRÅDEN

Bostäder och övriga byggnader

Området består i dag av ca 80 tomter. De flesta är bebyggda med friliggande permanentbostadshus eller fritidshus. Några fritidshus fungerar för permanentboende. Planförslaget ger möjlighet till ytterligare drygt 40 tomter, i huvudsak genom delning av befintliga tomter.

Området ska bibehålla sin karaktär med förhållandevis gles bebyggelse även efter förtätning. Tomtstorleken föreslås därför bli minst 1000 m². Mindre avvikelser kan tillåtas om terräng och övriga förhållanden så medger. På planillustrationen har några få tomter, med något mindre areal än 1 000 m², lagts in. Arealgränsen 1 000 m² kan dock uppnås om mindre tillköp genomförs från grannfastigheter. I sak förändrar ett sådant tillköp ingenting, eftersom tätheten blir densamma, men åtgärden kan ge genomförandeproblem.

Inom området får friliggande bostäder i två våningar uppföras. En komplementlägenhet om max 65 m² tillhörande byggnadens huvudlägenhet får förekomma, i samma byggnad eller friliggande, inom ramen för 150 m² tillåten byggnadsarea. Möjligheten till en friliggande komplementlägenhet har till syfte att befintliga bostadshus inte ska behöva rivras när ett nytt bostadshus uppförs. En komplementlägenhet ger möjlighet till generationsboende.

På fastigheten Glömsta 1:172 finns Glömsta Gård. Huvudbyggnaden är delvis från 1600-talet. Två flygelbyggnader finns, varav den ena har tillkommit under mycket sen tid. Både huvudbyggnaden och flygelbyggnaderna är fungerande bostäder, och såväl gården som miljön kring denna är väsentliga att bevara. (Se också "Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö").

På fastigheten Glömsta 1:195 finns Glömsta fritidsgård, som är en byggnad av knutat liggtimmer. Nuvarande byggnad är sannolikt från början två hus, som flyttats till denna plats och fogats ihop. Fritidsgården har tidigare varit arbetarbostad. Fritidsgården drivs av Korpen i Huddinge och utnyttjas som samlingslokal av föreningar och sammanslutningar. I planförslaget förutsätts att nuvarande användningsätt skall bibehållas.

På fastigheten Glömsta 1:431, på del av Glömsta 1:144 och på av kommunen ägt vägområde finns brädgårdsverksamhet med tillhörande kontor, arbetslokaler, lager och hallbyggnader. Verksamheten är numera relativt omfattande med störningar för kringboende som följd. Planförslaget ger inte möjlighet till fortsatt brädgårdsverksamhet. Marken föreslås istället utnyttjas för bostadsändamål, friliggande småhus.

Service

Inom planområdet finns ingen offentlig eller kommersiell service. Någon sådan föreslås inte heller i planförslaget. Planrådets läge i Huddinge innebär att underlaget för offentlig och kommersiell service är litet. Det stora serviceutbudet finns i Huddinge centrum, på ca 4 km avstånd, dit bussförbindelse finns. I angränsande planområde, område kring Kristinavägen, föreslås en tomt för handelsändamål vid korsningen Gustav Adolfsvägen-Glömstavägen.

Flera låg- och mellanstadieskolor, tex Vistaskolan och Flemingsbergsskolan, är belägna på drygt 2 km avstånd från området. Högstadium finns i Källbrinksskolan, Kvarnbergsskolan och Flemingsbergsskolan. Den föreslagna förtätningen bedöms kunna genomföras med utnyttjande av befintlig kommunal service.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö

Större delen av planområdet ingår i kulturmiljöer beskrivna i Huddinge Kulturmiljöinventering från 1986 eller i kompletterande kulturmiljöstudie från 1989. I rapporterna beskrivs bl a Glömsta Gård, Lillerudsvägen och den s k fornstigen. Berörda avsnitt ur rapporterna ställs ut tillsammans med planhandlingarna under samrådet.

Glömsta Gård och miljön omkring är viktig att bevara, eftersom gården är den enda kvarvarande herrgården inom Glömsta-Vistabergsområdet och som sådan även ingår i den s k fornstigen. Huvudbyggnaden är delvis från 1600-talet. Av de två flygelbyggnaderna har den ena tillkommit under sen tid. **Lillerudsvägen** var på 1 000-talet en del av den gamla tingsvägen, som ledde till tingsplatsen Svartlöten vid Botkyrka kyrka. **Fornstigen** är ett stråk med fornlämningar, bytomter, gårdar och torp och sträcker sig mellan gårdarna Vista i Vistaberg och Glömsta. Stråket illustrerar på ett pedagogiskt sätt en bebyggelseutveckling från forntid till våra dagar och är därför viktigt att bevara. Inom planområdet berör fornstigen Glömsta Gård, Glömsta gamla bytomt, del av Lillerudsvägen och gravfältet på del av fastigheten Glömsta 1:1. (Se även rubriken "Fornlämningar"). Fornstigen föreslås märkas ut och skyltas.

Flera av detaljplanens bestämmelser har tillkommit i syfte att värna om de särskilt värdefulla miljöerna i området. För Glömsta Gård och tillhörande f d arbetarbostad, nuvarande Glömsta fritidsgård, föreslås planbestämmelser som avser att skydda byggnaderna från förvanskning och bevara gårdsbildningen vid herrgården. Även på de närmast belägna tomtarna kring Glömsta Gård föreslås att krav ställs på nya byggnader, så att de utformas med hänsyn till närheten till Glömsta Gård.

Lillerudsvägens slingrande sträckning, dess begränsade gatubredd och omgivande uppvuxna vegetation ska bevaras. I detta syfte föreslås en planbestämmelse att vägens karaktär, dess vegetation och höjdläge ska bevaras. Förgårdsmarken görs extra bred, så att ny bebyggelse inte placeras för nära vägen. Ledningar för vatten och avlopp förläggs ej i vägen eftersom det kan innebära att ytvattenströmmar till träden skärs av.

Gravfältet från vikingatiden och Glömsta gamla bytomt läggs ut som allmän platsmark, natur. Gravfältets hundraåriga lindar ska bevaras och området vårdas enligt

särskilt upprättat skötselprogram. Detta anges i en planbestämmelse.

Generellt inom planområdet gäller också en planbestämmelse att bygglov krävs för att få fälla träd och för att ändra befintliga marknivåer inom området. Det betyder att inga markarbeten får utföras utan bygglov även om dessa arbeten inskränker sig till schaktning eller fyllning mindre än 0,5 meter. Den övergripande bestämmelsen om lov för trädfällning avser att värna om den vårdade och uppvuxna vegetationen på de tidigare fritidstomterna men medger skötsel och viss gallring i rimlig omfattning.

SKYDDSRUM

Området ligger inom hemskyddsområde 13 och har skyddsnivå 2. Eftersom den planerade bebyggelsen enbart består av friliggande småhus innebär detta att inga krav på anordnande av skyddsrum kan ställas.

FRIYTOR

Lek och rekreation

Inom området finns idag inga ordnade gemensamma ytor för lek eller rekreation. I planen förutsätts att småbarnslek anordnas på den egna villatomten. Området inbjuder till promenader och uteaktiviteter. Inom gångavstånd från planområdet ligger det stora friluftsområdet och blivande Gömmarens naturvårdsområde.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät

Planområdet trafikförsörjs från Glömstavägen, som efter Botkyrkaledens utbyggnad kommer att avlastas. Den framtida trafikmängden på Glömstavägen förbi planområdet beräknas bli mellan 2500 och 3500 fordon/dygn, enligt utredning utförd av K-konsult Infrastruktur i augusti 1993.

Befintliga vägar i området upprustas i samband med att VA-ledningar förläggs i de flesta vägarna. Vägarna skall inte breddas där så inte behövs. Lillerudsvägens slingrighet och dess vägbredd skall ej ändras. Oskarsvägen förbinds med Regnbågsvägen.

Gustav Adolfsvägen är uppsamlingsgatan i området och trafikeras med buss. Den beräknas efter utbyggnad av hela Glömsta-Vistabergsområdet bli belastad med ca 5500 fordon/dygn. Utmed gatan föreslås en separat gång- och cykelbana skild från vägbanan av en skiljeremsa med planterade träd.

Särskilda busshållplatser utmed vägen kan utföras inom befintligt vägområde.

För att dämpa hastigheterna på Gustav Adolfsvägen föreslås vägen utformas avsmalnande på kortare sträckor, dels mellan Skarphedens väg och Kristinavägen och dels mellan Lindgårdsvägen och Sibyllavägen. I samma syfte föreslås en minirondell vid korsningen med Margaretavägen. Rondellen skall bestå av kullriga stenar samt förhöjd yta jämfört med omkringliggande köryta.

Smitvägar, dvs genvägar för bilrörelser inom området torde inte behöva befaras.

Gång- och cykeltrafik

Förutom den ovan nämnda planerade gång- och cykelvägen utmed Gustav Adolfsvägen, föreslås en gång- och cykelväg parallell med Glömstavägen. Avskiljande planteringsyta föreslås skilja vägbanan från gc-vägen. Gång- och cykelvägen är en del av en planerad gc-väg på sträckan Gustav Adolfsvägen - Vistaskolan. Tidpunkten för en utbyggnad av gc-vägen är inte bestämd.

I övrigt föreslås inga anlagda gångbanor i området eftersom föreslagen förtätning inte orsakar några stora trafikmängder. Planförslaget möjliggör promenader till fornlämningar i och utanför området samt till värdefulla kultur- och naturmiljöer i omgivningen.

Kollektivtrafik

Glömstavägen och Gustav Adolfsvägen är i dag trafikerade med buss som förbinder området med Huddinge Centrum och Huddinge sjukhus. Planförslaget ger utrymme för ordnade busshållplatser utefter Gustav Adolfsvägen samt utefter Glömstavägen. Turtätheten kan förväntas öka då området förtätas.

Parkering

På tomter för friliggande småhus ska två uppställningsplatser för bilar finnas på varje tomtplats. Om möjligheten att uppföra en komplementlägenhet utnyttjas ska utrymme för tre bilplatser ordnas på tomten.

STÖRNINGAR

Beträffande buller, radon och elektromagnetiska fält, se miljökonsekvensbeskrivningen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

I dag saknas kommunalt avlopp i området. Kommunalt vatten finns delvis utbyggt. I vissa fall har avloppsserviser byggts, dock utan vidare anslutning till något kommu-

nalt ledningsnät. Flera fastigheter har utfört egna enskilda avloppsanläggningar. En huvudvattenledning, V 1200, mot Stockholm finns i Gustav Adolfsvägen.

Planförslaget innebär att en utbyggnad/komplettering av det kommunala VA-nätet enligt en VA-plan utförd på uppdrag av Huddinge Vatten AB, kommer att genomföras. Avlopps nätet ansluts till den befintliga huvudledningen för spillvatten i Glömstadalen. Området skall vattenförsörjas från befintlig V250 i Glömstavägen och planerad vattenledning i Gustav Adolfsvägen. Lokalt omhändertagande av dagvatten skall ske inom området.

Värmeförsörjning

För individuell uppvärmning rekommenderas flexibla system som kan anpassas till skilda energislag. Beslut om uppvärmningsform fattas av varje enskild byggherre eller fastighetsägare i samråd med energileverantörer (Huddinge Elverk AB och Södertörns Fjärrvärme AB).

Elförsörjning

Inom området finns i dag två elnätstationer. Med planerad förtätning i Glömsta krävs en förstärkning av det befintliga elnätet. Inga nya elnätstationer planeras dock inom detta detaljplaneområde.

Avfall

Hushållens (källsorterade) sopor kan hämtas vid varje fastighet. I angränsande pågående detaljplan för Kristinavägen anges att det finns möjlighet att ordna en områdesstation för källsorterat avfall på kommunens tomt vid Gustav Adolfsvägen - Glömstavägen.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år. För gatu- och VA-utbyggnad börjar genomförandetiden löpa från det datum planen vunnit laga kraft. För bebyggelsen börjar genomförandetiden löpa ett år från det datum planen vunnit laga kraft.

Ändrad lovplikt

I detaljplanen finns en administrativ bestämmelse att bygglov krävs för att fälla träd och för att ändra befintliga marknivåer inom området.

Överväganden för omfattningen av kravet på bygglov

Kommunen får i en detaljplan besluta att bygglov inte krävs för att på det sätt och under den tid som närmare anges i detaljplanen utföra åtgärder som avses i 8 kap, 1-2 §§, plan- och bygglagen, (de generella bestämmelserna för åtgärder som kräver bygglov).

Detaljplanen anger en utökad lovplikt dels för trädfällning, dels för ändring av höjdläget av tomt. Syftet är att bebyggelsen ska naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. Lillerudsvägens karaktär ska bevaras och som ett led i detta ska befintliga träd utmed vägen också bevaras. I området närmast Glömsta gård ska ny bebyggelse och trädgårdar utformas med särskild hänsyn till omgivningens egenart.

Bygglovkravet behövs för att säkerställa syftet med planbestämmelserna då de största naturingreppen sker i samband med byggandet. Dessa kan minimeras genom att hänsyn tas till vegetationen vid planeringen av bygget.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR OCH DERAS ANSVARSOMRÅDEN

Stadsbyggnadskontoret

- Planavdelningen

Plan- och bygglovfrågor

Kommunstyrelsen

- Mark- och näringslivsenheten

Markfrågor, avtal

Miljökontoret

Miljöfrågor

Gatukontoret

Gatunät, trafiksäkerhetsfrågor

Huddinge Vatten AB

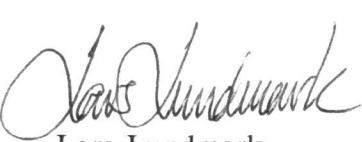
VA-försörjning

Huddinge Elverk AB

El- och värmeförsörjning

Upprättad i augusti 1994

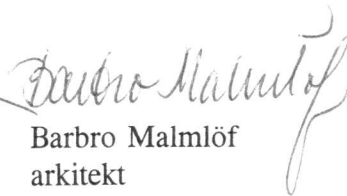
STADS-byggnads-ARKITEKTER AB



Lars Lundmark
arkitekt



Sören Torstendahl
arkitekt



Barbro Malmlof
arkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

OMRÅDE KRING GLÖMSTA GÅRD

inom kommundelen Glömsta
i Huddinge kommun

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Tidplan

Formell utställning beräknas ske under hösten 1994. Detaljplanen bedöms kunna godkännas av byggnadsnämnden under första kvartalet 1995 för att därefter antagas av kommunfullmäktige.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år men föreslås bli förskjuten i tid för olika delar av planen. För gatu- och VA-utbyggnad börjar genomförandetiden löpa från det datum planen vunnit laga kraft. För bebyggelse börjar genomförandetiden löpa ett år efter det datum planen vunnit laga kraft. För att vara garanterad att få bygga enligt planen måste lov sökas innan genomförandetiden går ut. Efter genomförandetiden fortsätter planen att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen, men fastighetsägaren har inte längre någon garanterad rätt att erhålla bygglov, rivningslov och marklov.

Huvudmannaskap

Inom planområdet är kommunen huvudman för allmänna platser, d v s gatumark och naturområden.

Ansvarsfördelning

Huddinge kommun ansvarar för att gator samt ledningar för vatten och avlopp byggs ut i området. Även genomförandet av övriga exploateringsanläggningar åvilar kommunen.

Del av Glömsta vägförening avvecklas inom detaljplanens område. Detta sker vid förrättning enligt Lagen om enskilda vägar och handläggs av länsstyrelsen.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Nya fastigheter behöver bildas för planens genomförande. Vissa fastigheter behöver anpassas till ny kvartersgräns.

Vid förvärv av del av fastighet ska ansökan om fastighetsbildning inges till fastighetsbildningsmyndigheten inom sex månader från köpekontraktsdatum för att inte förvärvet ska bli ogiltigt.

Ny- och ombildning av fastigheter sker på initiativ av markägaren. Villkor för fastighetsbildning framgår av detaljplanens karta med bestämmelser samt eventuell fastighetsplan enligt nedan.

Delar av fastigheterna Glömsta 1:130, 1:140, 1:347, 1:429, 1:430, 1:113, 1:114 och 1:134, berörs av mindre hörnavskärning eller breddning av vägområdet för Gustav Adolfsvägen. De delar som behövs för gatumark kommer att lösas in av kommunen. De tre sistnämnda fastigheterna ingår i huvudsak i angränsande detaljplan för Kristinavägen. Del av fastigheten Glömsta 1:418 berörs av en hörnavskärning för ombyggnad av korsningen Lillerudsvägen/Lindgårdsvägen. Del av fastigheten Glömsta 1:444 samt en ca 4 m bred remsa av Glömsta 1:205 löses in för allmän plats, natur.

Fastighetsplan

Fastighetsplaner kan komma att behöva upprättas. En fastighetsplan utgör en bindande plan över fastighetsindelningen inom ett kvarter eller en kvartersdel. Den anger också behovet av gemensamhetsanläggningar och servitut. För att bygglov ska kunna beviljas erfordras att fastighet i alla avseenden överensstämmer med såväl detalj- som fastighetsplan.

Gemensamhetsanläggningar

Två eller flera fastigheter kan lösa gemensamma behov av t ex utfartsväg eller VA-ledningar genom inrättande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

Ledningsrätt

Ledningsrätt enligt ledningsrättslagen tillskapas vid behov för säkerställande av rätt att anlägga och bibehålla ledning för allmänna VA-ledningar, fjärrvärme- eller kraftledningar, oftast inom område som markerats som u-område i detaljplanen. Huddinge Elverk avser söka ledningsrätt för alla högspänningsledningar.

Ansökan

Ansökan om fastighetsbildning, upplåtelse av ledningsrätt samt inrättande av gemensamhetsanläggning lämnas till Fastighetsbildningsmyndigheten i Huddinge.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kommunalekonomiska konsekvenser

I samband med bygglov tas en planavgift ut för att täcka större delen av planläggningskostnaderna och de interna handläggningskostnaderna hos stadsbyggnadskontoret. Eftersom intäkterna i detta fall är kopplade till enskilda initiativ att ansöka om bygglov, kommer kommunens kostnader att täckas först efter relativt lång tid.

Gatukontoret har uppskattat att utbyggnad av det lokala gatunätet kan uppgå till ca 4 Mkr. Inkomsterna på kort sikt kan uppskattningsvis högst ge ca 2 Mkr. Ersättning för gatukostnaderna tas enligt reglementet inte ut av fastighet som är byggd med bostad som har tillkommit i laga ordning när detaljplanen antas. Nybildad fastighet ska betala gatukostnadsersättning, vilket innebär att inkomsterna sprids över en lång följd av år, när planens möjligheter till avstyckningar utnyttjas. Ombyggnad av Gustav Adolfsvägen med gång- och cykelväg bedöms kosta drygt 3 Mkr. Ombyggnaden innebär vissa kommunala kostnader på grund av markintrång. I övrigt berörs endast ett fåtal fastigheter av marklösen till följd av detaljplanen.

Det blir en viss värdeökning genom att nya byggrätter kan tillkomma på kommunal mark. Kommunen äger tre fastigheter inom område för bostadsändamål. Dessa kan enligt illustrationen ge upphov till fyra nya villafastigheter. Värdeökningen kan bedömas uppgå till ca 0,5 Mkr men kan knappast realiseras på kort sikt.

Behovet av barnomsorg och skolplatser beror på utbyggnadstakten. Med hänsyn till den allmänna efterfrågan på fastigheter för småhus bedöms byggandet av nya hus vara marginell de närmaste åren och kanske under hela 90-talet. Det kan behövas tillskott med 1 - 2 platser i barnomsorg resp skola per år (som kan kompenseras av minskningar i annan del av kommunen). Ingen förskola eller skola förutsätts i området och detaljplanen bedöms heller inte leda till utbyggnadsbehov i skola eller barnomsorg.

Med kommunens system av ersättning till verksamheterna, s k barnomsorgspeng (40 - 60 tkr per år beroende på åldersklass) respektive elevpeng (21 - 35 tkr per år) kan kostnadsökningen för den tyngsta delen av kommunala servicen vara i storleksordningen 100 tkr per år. Samtidigt ger nya hushåll också skatteintäkter, om än inte alltid i samma storleksordning som kostnadsökningarna i nya bostadsområden. Nettokostnaderna för kommunen för barnomsorg och skola kan på så sätt förmodas vara marginella.

Markfrågor

Detaljplanen ger ingen fortsatt byggrätt för pågående brädgårdsverksamhet, Dala-Trä, på fastigheterna Glömsta 1:431 och 1:444. Marken avses enligt planen i stället användas för friliggande småhus. Permanent bygglov för nuvarande verksamhet finns. Förhandlingar pågår mellan kommunen och berörda fastighetsägare om ett nytt läge för Dala-Trä.

Eftersom tryckimpregnerat virke förvaras på området och det därför finns risk för att marken förorenats, kommer miljökontoret eventuellt att kräva att en markundersökning görs innan bostäder kan byggas. Om en sådan behövs bör avtal om detta tecknas mellan kommunen och markägaren, se också miljökonsekvensbeskrivningen.

Gatukostnader

Gatukostnadsutredning utförs av kommunens gatukontor och avses ställas ut för granskning samtidigt med detaljplanen. Av denna kommer att framgå gatukostnaderna för respektive fastighet inom fördelningsområdet. Enligt gällande gatukostnadsreglemente tas gatukostnader inte ut för fastighet som är bebyggd med bostad som har tillkommit i laga ordning.

Vatten och avlopp

Kostnaderna för utbyggnad av det kommunala vatten- och avloppsnätet täcks genom anslutningsavgifter. Dessa tas ut enligt gällande VA-taxa. För tillkommande bebyggelse tas anslutningsavgift ut när ny fastighet är bildad och då enligt den vid anslutningstillfället gällande VA-taxan. Härutöver tillkommer för fastighetsägaren kostnader för servisledning på tomtmark, elanslutning, ev fastighetsbildning samt bygglov.

TEKNISKA FRÅGOR

Gatunät samt gång- och cykelnät

Gustav Adolfsvägen, som fungerar som uppsamlingsgata och trafikeras av buss, ges en körbanebredd på 6,5 m, vilket ungefär motsvarar nuvarande köryta. Utmed vägens nordvästra sida utförs en 2,5 m bred gång- och cykelbana, skild från körbanan med en trädplanterad skiljeremsa. Körbanans nuvarande läge kan komma att ändras något, sidoförskjutas, för att ge utrymme åt gång- och cykelbanan.

Den föreslagna minirondellen på Gustav Adolfsvägen föreslås bestå av kullriga stenar med en något förhöjd yta, jämfört med omkringliggande köryta. Utförandet gör rondellen möjlig att köra över, vilket är en nödvändighet för t ex bussar och lastbilar.

Lillerudsvägens nuvarande sträckning, höjdläge och bredd, ca 3,5 m körbana, behålls med hänsyn till vägens betydelse ur kulturmiljösynpunkt. Inga VA-ledningar byggs i denna gata, se miljökonsekvensbeskrivningen. Ej bibehållen del av Lillerudsvägen (sträckan mellan Glömstavägen och Lindgårdsvägen) utförs i standard L 3 med 4,6 m bredd. Oskarsvägen samt återvändsgatorna Sverkersvägen, Lindgårdsvägens förlängning och Sibyllavägens förlängning utförs i standard L 4 med 3,75 m körbanebredd.

Övriga vägar i området rustas upp och byggs ut enligt gatukontorets standard L 3, med körbanebredden 4,6 m, i samband med att VA-ledningar förläggs i gatorna.

Den planerade gång- och cykelvägen utmed Glömstavägen utförs 3 m bred. En planteringsyta avskiljer gc-vägen från körbanan. Tidpunkten för utbyggnad av gc-vägen är inte bestämd.

Ledningar

Nya ledningar för tele, el och VA samordnas och ansluts till redan befintliga nät inom eller utanför området.

Bullerskydd

På bullerutsatta fastigheter utmed Glömstavägen kommer lokala bullerskydd på enskilda tomter eventuellt att behövas, för att åstadkomma uteplatser med ekvivalenta ljudnivåer på 55 dBA eller mindre.

MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR OCH DERAS ANSVARSOMRÅDEN

Stadsbyggnadskontoret

- Planavdelningen
- Lantmäteriavdelningen

Kommunstyrelsen

- Mark- och näringslivsenheten

Gatukontoret

Huddinge Vatten AB

Huddinge Elverk AB

Plan- och bygglovfrågor
Fastighetsrättsliga frågor

Markfrågor, avtal
Gatunät, trafiksäkerhetsfrågor
VA-försörjning
Elförsörjning

Upprättad i augusti 1994
Redaktionellt ändrad i januari 1995

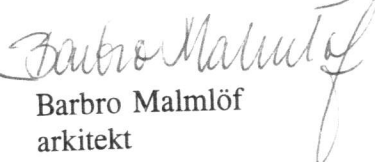
STADS-byggnads-ARKITEKTER AB



Lars Lundmark
arkitekt



Sören Torstendahl
arkitekt



Barbro Malmlof
arkitekt

ANTAGANDEHANDLING

Detaljplan för

OMRÅDE KRING GLÖMSTA GÅRD

inom kommundelen Glömsta
i Huddinge kommun

MILJÖKONSEKVENSBESKRIVNING

INLEDNING

Nedanstående miljökonsekvensbeskrivning följer uppläggningsen enligt "Metod för miljökonsekvensbeskrivningar i Huddinge", som antagits av kommunfullmäktige.

GEOLOGISKA FÖRHÅLLANDEN, RADON

Översiktlig markradonkartläggning av Huddinge kommun är utförd 1984 och redovisar planområdet som normalriskområde. Bebyggelse ska utföras radonskyddat.

HYDROLOGISKA FÖRHÅLLANDEN

Ambitionerna i planen att bevara Lillerudsvägen och vegetationen däromkring, innebär att VA-ledningar inte förläggs i Lillerudsvägen, då det finns risk för att de skär av ytvattenströmmar till träden nedanför Lillerudsvägen.

NATURMILJÖ

I planarbetet har naturen och terrängen varit vägledande för hur området kan förtätas. Eftersom vegetationen betyder så mycket för upplevelsen av miljön föreslås en planbestämmelse om att bygglov krävs för att få fälla träd. Även för markarbeten måste lov sökas, även om de inskränker sig till schaktning eller fyllning mindre än 0,5 meter.

LUFT

Bilavgaser innehåller för människors hälsa flera skadliga ämnen, bl a koloxid och kvävedioxid. Naturvårdsverket har angivit riktvärden för dessa ämnen. I Vägverkets miljökonsekvensbeskrivning för Botkyrkaleden anges att kvävedioxidhalten normalt är dimensionerande på landsbygdsvägar med jämn hastighet och tung trafik, eftersom utsläppen av koloxid är ringa från dieseldrivna fordon och varmkörda katalytiskt avgasrenade personbilar. Enligt Vägverket kommer NO₂-halten på grund av Botkyrkaleden att ligga betydligt under riktvärdet 110 µg/m³, beräknat vid de närmast liggande husen.

BULLER

Planområdet är i dag utsatt för buller från Glömstavägen. När Botkyrkaleden är byggd kommer bullerförhållandena att förbättras eftersom en stor del av den trafik som idag går på Glömstavägen flyttas över till Botkyrkaleden. Efter vägens utbyggnad beräknas Glömstavägen få en trafikbelastning på 2 500-3 500 bilar per dygn förbi planområdet. Tomterna närmast Glömstavägen kommer att få bullernivåer som överstiger 55 dBA ekvivalent ljudnivå enligt bulleremissionskarta tillhörande Vägverkets miljökonsekvensbeskrivning för Botkyrkaleden. Bullerstörda fastigheter får en planbestämmelse "m", som innebär att man vid nybyggnad samt om- och tillbyggnad skall beakta och utforma byggnaderna så att bullerproblemen kan åtgärdas till acceptabel nivå för de boende. Vilka fastigheter som berörs framgår av plankartan med bestämmelser. Eventuellt kommer lokala bullerskydd på enskilda tomter att behövas för att åstadkomma uteplatser med ekvivalenta ljudnivåer på 55 dBA eller mindre.

MARKFÖRORENINGAR

Inom området där nuvarande brädgård har sin verksamhet förvaras tryckimpregnerat virke. Det finns alltid viss risk för att en liten mängd krom, koppar och arsenik läcker ut, även om någon impregnering inte sker på platsen. Innan området kan bebyggas med bostadshus, kan det därför bli aktuellt med en markundersökning. Fråga om eventuell markundersökning skall bedömas av miljökontoret och om sådan behövs bör avtal om detta tecknas mellan kommunen och markägaren.

DAGVATTENHANTERING, DRÄNERING

För att förbättra miljön och kraftigt minska utsläppen av förorenat dagvatten till sjöar och vattendrag skall dagvattnet tas om hand vid källan. Anpassning skall ske till de naturliga förutsättningar som gäller inom planområdets avrinningsområde. Inom enskilda fastigheter skall lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, tillämpas. På allmän mark skall fördröjning, utjämning, infiltration och perkolation tillämpas.

Överskotts- och bräddningsvatten skall ledas bort i dränledningar eller i öppna diken. I instängda lågpunkter och där större ytvattenmängder kan uppträda utförs eventuellt dagvattenledningar.

AVFALLSHANTERING

Hushållens (källsorterade) avfall kan hämtas vid varje fastighet. I angränsande pågående detaljplan för Kristinavägen anges att det finns möjlighet att ordna en områdesstation för källsorterat avfall på kommunens tomt vid Gustav Adolfsvägen - Glömstavägen. Någon ytterligare sådan station erfordras ej i området.

ELEKTROMAGNETISKA FÄLT

Kraftledningsreservat för 400 kV mellan Bredäng-Masmo-Ekudden finns i Glömstadalgången. Närmare placering är inte gjord. I kommunens planeringsförutsättningar avseende Botkyrkaleden (godkända av byggnadsnämnden i juni 1992) anges en lokalisering söder om Botkyrkaleden, vilket innebär ca 200 m eller mer från närmaste bebyggelse inom planområdet. Avståndet innebär att magnetfältet från den blivande kraftledningen inte torde påverka planområdet. I planeringsförutsättningarna anges också att en ny stolptyp, som ger reducerade magnetfält ska användas, och att ledningens huvudman skall göra en miljökonsekvensbeskrivning av denna före utbyggnad.

Med hänsyn till de elektromagnetiska fält som uppkommer kring transformatorstationer måste 5 m skyddsavstånd hållas till bostäder.

KULTURHISTORISKA MILJÖER


Hur de kulturhistoriska miljöerna inom planområdet beaktas i detaljplanen redovisas i planbeskrivningen under rubrikerna "fornlämningar" och "kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och miljö".


MEDVERKANDE FÖRVALTNINGAR

Stadsbyggnadskontoret och miljökontoret.

Upprättad i augusti 1994

STADS-byggnads-ARKITEKTER AB


Lars Lundmark
arkitekt


Sören Torstendahl
arkitekt


Barbro Malmlof
arkitekt