HUDDINGE KOMMUN
Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

SBN PL 2005/58.313
Dp 23-A-10

ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning
Miljöbeskrivning

Detaljplan för Vidja, etapp 1

Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen DECEMBER 2009

Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Vidja är ett gammalt fritidshusområde där alltfler väljer att bosätta sig permanent. Detta har lett till en ökning av mer eller mindre renat avloppsvatten från de enskilda avloppen i området till Orlången och angränsande sjösystem. Syftet med detaljplanen är därför att ge förutsättningar för en utbyggnad av ett gemensamt vatten- och avloppssystem i Vidja och samtidigt skapa möjlighet för ett permanentboende i området.

Genom utbyggnaden av ett gemensamt VA-system samt en ny- och ombyggnad av befintligt vägnät skapas förutsättningar för ett permanentboende med större byggrätter. Ambitionen med detaljplanen är att ge möjligheter för fastighetsägarna att utveckla sina fastigheter samtidigt som Vidja bevarar sina kvaliteter med en kuperad terräng och riklig vegetation. Stora naturområden bevaras inom detaljplanen och omvandlas till allmän plats för att säkerställa att de bevaras för natur och är allmänt tillgängliga.

Detaljplanen medger en avstyckning av befintliga fastigheter och att ett fåtal nya kan tillkomma, vilket ökar underlaget för en utökad kollektivtrafik och eventuell service i området. Bebyggelsen kan uppföras som friliggande småhus i högst två våningar. Centralt i detaljplaneområdet, vid bussens vändplan på Vidjavägen, reserveras plats för en återvinningsstation.

2. Behovsbedömning av miljöbedömning

Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagen 5 kap 18 §. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behövas men en frivillig miljöbeskrivning har gjorts enligt Huddinge kommuns riktlinjer. Miljöbeskrivningen medföljer planhandlingarna.

Utifrån behovsbedömningen är ställningstagandet att ett genomförande av plan- etapp 1- för Vidja inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11.

Planen berör inte riksintressen och medför ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Den medför heller inte risker för människors hälsa eller miljön.

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

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i Vidja som är ett gammalt fritidshusområde öster om sjön Orlången. Området ligger utmed Vidjavägen knappt 4 km från gränsen mot Farsta. Ett program togs fram för hela området Vidja men i detaljplanearbetet kommer arbetet att delas in i 3 etapper. Etapp 1 är det område som ligger söder om Vidjavägen och avgränsas av Lännaskogens naturreservat i sydost, Stockholms stads mark i öster, Vidjavägen i norr och Helmerdalsvägen i väster, se karta sidan 1. Etapp 2 är resten av det idag bebyggda Vidja och etapp 3 omfattar Stockholms stads obebyggda fastigheter.

Planområdet är ca 60 hektar stort.

Planen omfattar 122 fastigheter i enskild ägo samt delar av fastigheterna [redacted] som ägs av Vidja vägförening, och delar av samfälligheterna Vidja s:1 och Vidja s:2. Det finns inga kommunalt ägda fastigheter inom planområdet.

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Översiktliga planer

I gällande regionalplan för Stockholmsregionen, RUFS 2001, antagen den 14 maj 2002 av landstingsfullmäktige, är området Vidja utpekat som övrig regional stadsbygd. Detta innebär att marken avses för samlad bebyggelse i ett område av större omfattning. Enligt RUFS så bör inriktningen för fritidshusområden som omvandlas till permanentbostäder vara att gemensamma försörjningsanläggningar bör byggas. Den nya bebyggelsen bör även få en täthet och omfattning som ger förutsättningar för kollektivtrafikförsörjning.

I Huddinge kommuns Översiktsplan från 2000 är planområdet och hela Vidja utpekat som ett fritidshusområde. När översiktsplanen antogs hade kommunen ännu inte tagit ställning till hur dessa områden skulle utvecklas. I söder gränsar planområdet till ett Natura 2000-område.

4.2 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För planområdet gäller idag områdesbestämmelser med beteckning 23-A-7 som vann laga kraft 15 februari 2001. Syftet med dessa områdesbestämmelser var att reglera fritidshusbebyggelsen i avvaktan på en kommande planläggning. Man ville bromsa utvecklingen mot en ökad permanentbosättning i området innan ett gemensamt va-system hade byggts ut och ansåg även att området låg alltför långt bort från kommunal service. Områdesbestämmelserna begränsade därför byggnadsarean till max 40 m^2 för huvudbyggnad och max 20 m^2 för komplementbyggnad. När det gällde fastighetsindelningen så skulle den befintliga med stora fastigheter bestå i och med områdesbestämmelserna.

År 2002 förelade länsstyrelsen i Stockholms län, Huddinge kommun att en allmän vatten- och avloppsanläggning skulle ha kommit till stånd senast den 31 december 2007. För att motivera fastighetsägarna att ansluta till detta nät togs områdesbestämmelser fram som tillät en större byggrätt på fastigheterna. Dessa överklagades och regeringen upphävde Huddinge kommuns beslut. Huddinge kommun har nu sökt anstånd hos länsstyrelsen gällande föreläggandet med hänsyn till att en detaljplanläggning är på gång i området vars syfte är att bygga ut ett allmänt VA-system.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskyddet.

4.3 Planuppdrag och program för detaljplanen

Den 19 december 2005 gav kommunstyrelsen samhällsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta ny detaljplan enligt det tjänsteutlåtande och den förstudie som tagits fram under 2005. Ett planprogram gick ut på samråd under perioden 20 februari till den 21 april 2006 och tre informationsmöten hölls. Kortfattat föreslog programmet för Vidja att området skulle planläggas med kommunalt vatten- och avlopp, en minsta tomstorlek om 1500 m^2, byggrätter om minst 100 m^2 byggnadsarea samt ett enskilt huvudmannaskap för vägar och naturområden. I många av de yttranden som inkom både från fastighetsägare och remissinstanser ifrågasattes det enskilda huvudmannaskapet för vägarna vilket ledde till att denna fråga studerades vidare.

Man beslöt att ta fram ett reviderat program som föreslog ett kommunalt huvudmannaskap för vägar och natur. Programmet gick ut på samråd under tiden 14 maj till 19 juli 2007 då även ett informationsmöte hölls. I det reviderade programmet öppnades även för lokala bestämmelser när det gällde fastighetsstorlekarna och uppdraget att undersöka behovet av samhällsservice i form av förskola och skola, tillkom.

Mellan det första planprogrammet och det reviderade ändrades Huddinge kommuns gatukostnadsreglemente vilket innebär att kommunen numer strävar efter full kostnadstäckning vid utbyggnaden av gatunätet. Detta innebär att fastighetsägarna får betala en större avgift än tidigare för utbyggnaden av gatorna. Som resultat av de förändrade förutsättningarna ansåg nu 75% av de ca 70 % av fastighetsägarna som yttrade sig i frågan, att vägarna skulle ha ett enskilt huvudmannaskap.

Den 8 november 2007 beslutade Samhällsbyggnadsnämnden för att godkänna den planinriktning som tjänsteutlåtandet (2007-10-10) baserat på de två programmen, angav. Inriktningen för det fortsatta planarbetet är detsamma för alla etapper vilket för med sig att även planeringen kommer att bli likartad i hela Vidja oavsett detaljplan, med undantag från planeringen på Stockholms stads mark som delvis har en annan inriktning.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

5.1 Natur

Mark och vegetation

Inom detaljplaneområdet finns stora värdefulla naturområden och detaljplaneområdet gränsar även till Lännaskogens naturreservat och ett Natura 2 000 område i söder. Naturområdet mellan Pingvinvägen, Vidjavägen och Hästhagsvägen består av barrblandskog med en kantzon av löv som ek, en hassel, rönn asp och björk. Området är svårtillgängligt på grund av sin kuperade terräng, men nås från norr. Mellan Biätarevägen och Stormfågelvägen finns ett öppet område som kallas för Ängen. Den består av ohävdad gräsmark men har även en fotbollsplan med gräsyta som klipps.

Söder om Vidjavägen vid Fräkenvägen finns ett område som i Huddinge kommuns grönstrukturplan beskrivs som tall- och ekskog med gammal hagmark (se det svartprickade området i planområdets nordöstra hörn i kartan nedan).

Vissa enskilda objekt finns utpekade i området som 4-5 st relativt grova och högvuxna ekar på den nordöstra sidan av Helmerdalsvägen. Utmed Hästhagsvägen finns flera tomter med gamla och mycket grova träd, främst tall och ek men även sälg. På fastigheten [redacted] finns skyddsvärda grova sälgar och på [redacted] finns en mycket grov ek.

Vid Helmerdalsvägen södra ände finns en av Skogsvårdsstyrelsen utpekade nyckelbiotoper (se rött område i kartan nedan). En nyckelbiotop är ett skogsområde som från en samlad bedömning av biotopens struktur, artinnehåll, historik och fysiska miljö har mycket stor betydelse för skogens flora och fauna. Där finns eller kan förväntas finnas rödlistade arter. Denna nyckelbiotop består av en naturlig sänka mellan två höjder och har en värdefull kryptogamflora. Sänkan fungerar som en port in till Lännaskogens naturreservat i söder.

På fastigheten [redacted] finns ett av Skogsvårdsstyrelsen utpekade naturvärdesobjekt med en areal på ca 2,4 ha (se orange område i sydöstra delen av detaljplanen i kartan nedan). Objektet är relativt litet men innehåller fler intressanta strukturer såsom tallhällmark, sumpskog med stort lövinslag, bestånd med grovstammig asp och senvuxna ekar samt granskog.

Detta område har inventerats av representanter från Huddinge kommun som ansåg att området bedöms ha ett högt naturvärde i klass med nyckelbiotop. Vid detta tillfälle gjordes även en noggrannare geografisk avgränsning av de höga naturvärdena som legat till grund för detaljplanekartan. Naturvärdena är knutna både till levande träd och död ved. Trots att området är relativt litet innehåller det olika intressanta delar som bidrar till den struktur vilken ger förutsättningar för höga naturvärden.

Naturvärdesobjektet har inte påverkats av normalt skogsbruk under en ganska lång tid. Naturvärdet bevaras om större delen av området lämnas för fri utveckling. Viss skötsel för att gynna lövskog främst i norra och sydöstra delen kan tillåtas. Hydrologin lämnas opåverkad. Vid skogliga åtgärder försvinner naturvärdena.

Området bedöms även ha relativt stor betydelse för friluftslivet framförallt för närboende och som entré till det närbelägna Lännaskogens naturreservat. För att säkerställa att de höga naturvärdena inom naturvärdesobjektet bevaras och området hålls tillgängligt för allmänheten föreslås den privatägda kvartersmarken som omfattas av naturvärdesobjektet att bli allmän platsmark/ Natur.

De av skogsvårdsstyrelsen utpekade naturvärdena inom detaljplaneområdet

Naturområdet mellan Vidjas södra gräns och bebyggelsen kommer att planeras som Natur och övertas av Huddinge kommun från Vidja vägförening.

Planförslaget kommer att medföra att området förtätas med fler byggnader för bostadsändamål vilket innebär att en del befintlig vegetation inom kvarteren kommer att försvinna. På fastigheterna kommer det att råda utökad lovplikt för trädfällning. I de få fall när nya fastigheter planeras på oexploaterad mark kommer de att föreslås i anslutning till befintlig bebyggelse. Stora naturområden kommer att bevaras som Natur/allmän platsmark vilket ger dem ett skydd mot exploatering.

Geotekniska förhållanden

Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun består kvartersmarken huvudsakligen av berg (berg i dagen eller berg på ringa djup) och fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående

torrskorpa på berg eller morän). I de centrala delarna av planområdet kring ängen, Fräkenvägen, Varfågelvägen, Biätarevägen samt kring Vidjavägen bort mot ”Gamla Vidjavägen” består marken av Lös jord (lerjord utan genomgående torrskorpa).

För byggnader som placeras på mark med lös jord behöver särskild hänsyn tas till detta vid höjdsättning, grundläggning och planering av tomterna. Grundläggning av hus och vägar på berg och morän kräver däremot inga särskilda hänsynstaganden ur geoteknisk synpunkt.

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar i området och det är inte sannolikt att det finns några.

Hydrologiska förhållanden och dagvatten

Planområdets ytvatten avrinner till sjön Orlången som ingår i Tyresåns sjösystem. Huvuddelen av det överskottsvatten som inte infiltrerar i marken avrinner via diken till den våtmark i nordost som mynnar vid Fräkenbotten.

Vidja består till stor del av berg i dagen, tunna moräntäcken och lertäckta områden som har sämre förmåga att infiltrera dagvatten. Då Vidja dessutom är väldigt kuperat kan dagvattenflödena förväntas bli kraftiga. En dagvattenutredning har på uppdrag av Huddinge kommun tagits fram av Sweco Viak där man uppskattar att dagvattenflödena förväntas öka med ca 35 procent.

Beräkningar visar att föroreningsbelastningen till Orlången före respektive efter förtätning kommer att förändras. Minskningen av näringsämnena (fosfor, kväve) kan bli upp till 50 procent vid exploatering. Däremot kommer belastningen av övriga ämnen (bl. a bly, koppar, zink och svavel) att öka. Uppgifter om föroreningsbelastning från vägar med lite trafik (<1000 fordon per årsdygn) är mycket begränsat men i och med att trafikintensiteten förväntas bli lite högre och verksamheten i området blir mer omfattande (gräsklippning, biltvätt mm) förväntas belastningen av bly att öka med 50 procent, koppar och nickel med 7 procent. Värdena är dock långt under de riktvärden som finns för känsliga recipienter.

För dagvattnet från vägarna anläggs grunda skåldiken med makadamfyllning. Dikena ska, där det är möjligt, anläggas med låg lutning för att få en långsam avrinning där vattnet infiltreras och föroreningar avsätts. I svackdikena läggs dräneringsledning för att öka avbördningen av det infiltrerade vattnet samt för bräddning av stora flöden.

Föroreningar från de enskilda fastigheterna bör minskas genom att först och främst påverka källorna till eventuella föroreningar. Därutöver ska dagvattnet i första hand infiltreras i marken på den egna fastigheten, sk LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten), och i andra hand ska dagvattenflödet fördröjas innan avledning sker. Dagvatten från enskilda fastigheter får inte påverka andra fastigheter liksom dagvattnet från vägmark inte får påverka enskilda fastigheter. Då vissa enskilda fastigheter troligen

inte kommer att kunna ta hand om dagvattnet lokalt, kommer möjlighet ges att ansluta fastigheten till gatumarkens dräneringsledningar mot en anslutningsavgift.

På vissa platser i planområdet finns så kallade lågpunkter där extra åtgärder behövs för att hantera dagvattnet. Dessa finns vid Fräkenvägen, Albatrossvägen, Pingvinvägen, Hästhagsvägen vid korsningen med Stormfågelvägen och vid bussvändplatsen på Vidjavägen.

Det befintliga dagvattensystemet med öppna diken, framförallt kring ängen, och befintliga ledningar kommer därför att behållas och säkras på kvartersmark genom att mark reserveras för så kallade u-områden.

Så mycket som möjligt av det existerande trädbeståndet ska behållas inom området för att bromsa dagvattenflödena.

Kulturhistoriska miljöer

Detaljplaneområdet har inga kända fornlämningar. Det berörs heller inte av något av de i Huddinges reviderade kulturmiljöinventering (2001) utpekade kulturhistoriskt intressanta områdena.

5.2 Bebyggelseområden

Bostäder

Inom området finns idag 122 enskilda fastigheter varav alla utom en är bebyggda. På 63 av dessa är fastighetsägarna mantalsskrivna men den mesta bebyggelsen är av fritidshuskaraktär.

Inom hela området föreslås bostäder i form av friliggande småhusbebyggelse. Förutsatt att den överensstämmer med bostadsändamålet får även lokal för verksamheter som inte är störande för omgivningen, inredas i huvudbyggnaden.

Bostadshus i en våning får ha en högsta byggnadsarea (BYA) om 150 m^2 och bostadshus i två våningar en högsta BYA om 100 m^2. För komplementbyggnader är den högsta sammanlagda byggnadsarean 40 m^2. Gäststuga får inredas i komplementbyggnad som har en högst BYA om 55 m^2 vilket gör att dagens fritidshus kan bevaras som gäststuga eller generationsboende. I huvudbyggnaden får en generationslägenhet med en största bruttoarea om 40 m^2 inredas.

Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnaden är 6,5 meter och nockhöjden 8,5 meter. För komplementbyggnader är högsta byggnadshöjd 3,0 meter och högsta nockhöjd 4,0 meter.

Huvudbyggnader ska placeras minst 6 meter från gata och 4 meter från annan fastighetsgräns. Komplementbyggnader ska även de placeras 6 meter från gata men får placeras 1 meter från annan fastighetsgräns. Längs med Vidjavägen ska huvudbyggnaden placeras längre än 6 meter från gata av bullerskäl. Den mark där huvudbyggnad inte får byggas på har korsmarkerats vilket innebär att komplementbyggnader får uppföras här

som inte har samma bullerkrav och som dessutom kan verka bullerdämpande.

Bebyggelsen ska anpassas efter terrängen och därför får inte alltför stora förändringar av marken i form av uppfyllnader och schaktningar ske i samband med byggnationen. Detta är för att bevara karaktären i Vidja.

Fastigheten [redacted] uppnår inte kraven på tillgänglighet och därför kan inte en byggrätt som medger ett permanentboende ges för fastigheten. Fastigheten får därför bebyggas med högst 80 m^2 bruttoarea varav högst 55 m^2 i huvudbyggnad, vilket innebär att fastigheten kan fortsätta användas för fritidshusändamål. Stora delar av fastigheten har markerats som mark som inte får bebyggas för att en lämplig placering av huset ska ske. På grund av terrängförhållandena kan fastigheten inte anslutas direkt till allmän väg. Ett separat parkeringsområde avsett för fastigheten reserveras därför vid Helmerdalsvägen, ca 40 m från fastigheten.[1]

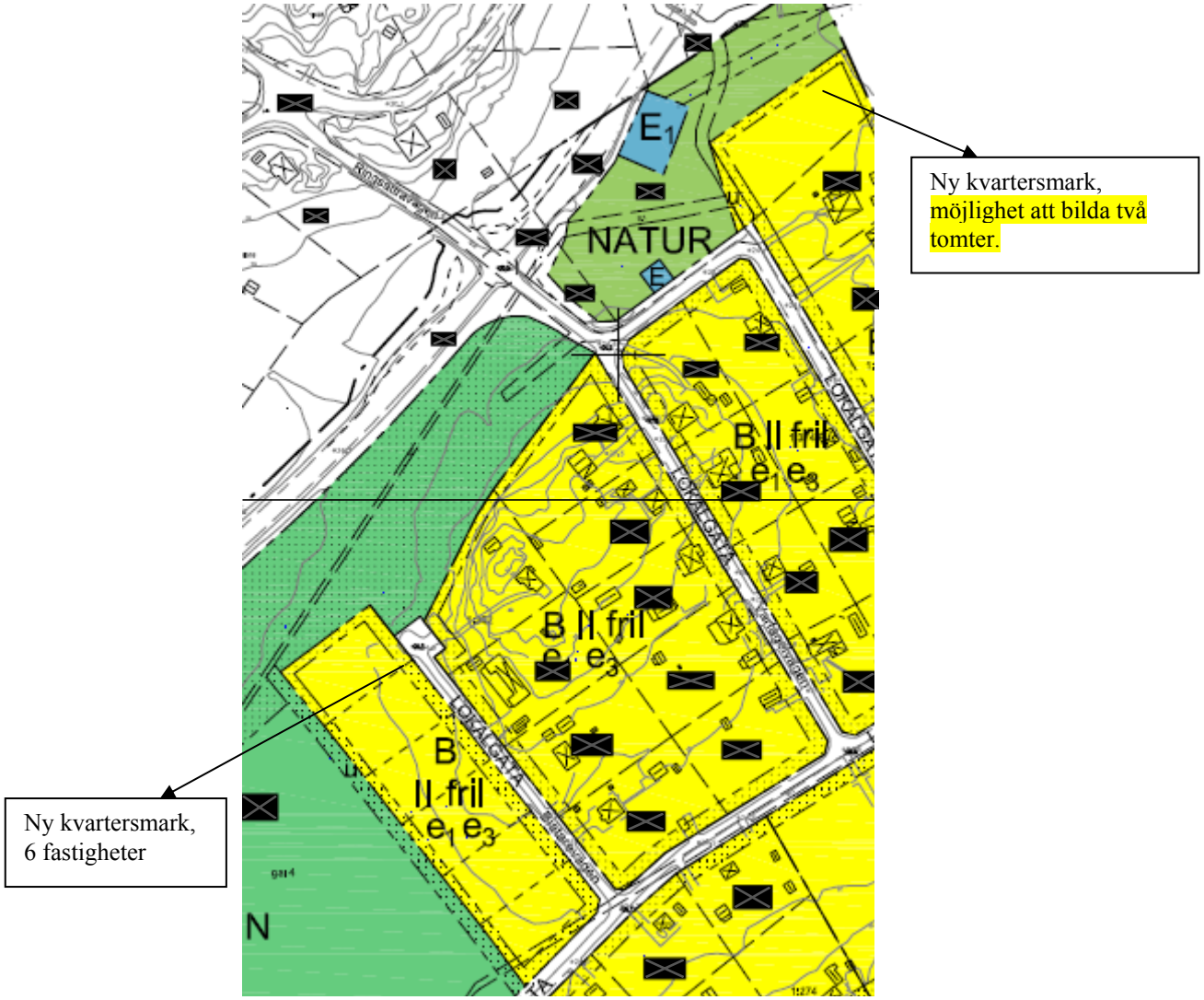
På andra fastigheter finns det redan idag fritidshus placerade på delar av fastigheten som inte uppfyller kraven för tillgänglighet. Dessa hus kan finnas kvar som komplementbebyggelse men om man vill bygga en huvudbyggnad för permanentboende på fastigheten, enligt den nya byggrätten, så ska den placeras på en mer tillgänglig del av fastigheten.

Minsta tomtstorlek är huvudsakligen 1 500 m^2, men där terrängen är lämplig och där karaktären medger det har vissa kvarter fått en minsta tomtstorlek på 1 000 m^2. Större areal kan i praktiken krävas för att en fastighet ska kunna delas om terrängen gör stora delar av tomten olämplig att bebyggas. De delar av fastigheten som inte är lämpliga är i plankartan utmärkta som mark som inte får bebyggas.

Den generellt föreslagna minsta tomtstorleken om 1 500 m^2 och förslaget att hålla brantare partier obebyggda är ett försök att bevara befintlig terräng och vegetation på enskilda fastigheter. Därför finns även en generell planbestämmelse som säger att placering och utformning av byggnader ska ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation. Om tomten är kuperad ska suterrängvåning byggas för en bra anpassning till terrängen. Det finns även en utökad lovplikt för trädfällning och krav kan ställas på återplantering om denna inte följs. Vid byggnation ska värdefull vegetation på tomterna i största möjliga mån beaktas, bl a eventuella ekar och tallar. Inventering av träd ska redovisas i samband med bygglov.

Sammanlagt kan på lång sikt ca 40 nya fastigheter bildas i detaljplaneområdet genom avstyckningar av befintliga fastigheter och i anslutning till befintlig bebyggelse. 7 nya fastigheter föreslås på mark som inte tidigare är exploaterad. 6 av dessa föreslås utmed Biätarevägen och det dike som går i den centralt belägna ängens östra kant och kommer på så sätt att rama in ängen. Ytterligare en fastighet kan tillkomma på Fräkenvägen, norr om fastigheten [redacted].

[1] Fastigheten undantas från godkännande i Samhällsbyggnadsnämnden



Karta över möjliga fastigheter på tidigare oexploaterad mark

Arbetsplatser

Det finns inga verksamhetsområden inom planområdet. Enligt detaljplanen får lokal inredas för verksamheter i huvudbyggnaden, så länge verksamheten är förenlig med bostadsändamålet. Verksamheten ska förläggas helt inomhus och får inte vara störande för omgivningen.

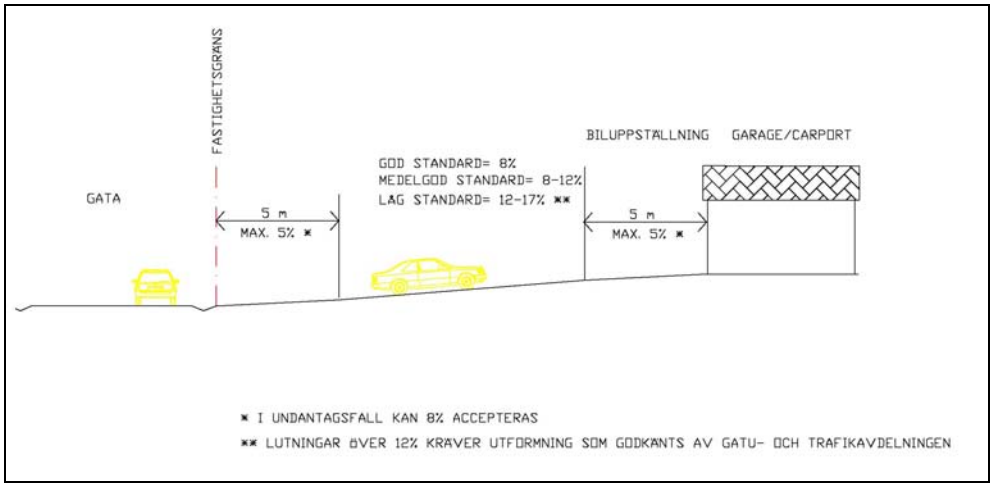
Service

Det finns ingen kommersiell eller kommunal service inom planområdet idag. Närmaste förskolor och grundskolor finns i Trångsund. Enligt planuppdraget ska behovet av förskola och grundskola undersökas i detaljplaneringen av Vidja. Detta kommer att studeras närmare i en senare etapp.

Närmaste livsmedelsbutik finns i Farsta centrum där det även finns ett stort utbud av annan kommersiell service.

Tillgänglighet

Terrängen är på många platser inom Vidja 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 § 5p. 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.



Kommunens standard för lutningar på angöring på tomtmark

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. 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.

En fastighet, [redacted] med begränsad byggrätt, kan inte angöras med bil och ett separat parkeringsutrymme reserveras i fastighetens närhet.[2]

5.3 Friytor

Lek och rekreation

Inom planområdet finns god tillgång till naturmark för både lek och rekreation. Denna mark kommer att betecknas som allmän platsmark för att säkra tillgången för allmänheten. Söder om planområdet finns Länna naturreservat och Natura 2000 och det finns ett flertal stigar i området som leder till dessa naturområden. I mitten av planområdet finns Ängen som idag är en gemensamhetsanläggning. Denna används som fotbollsplan och för midsommarfirande med mera. Området får i detaljplanen beteckningen

[2] Fastigheten undantas från godkännande i Samhällsbyggnadsnämnden

friluftsområde vilket bevarar området tillgängligt för de boende i Vidja även i framtiden.

Särskilt område för lekplats kommer inte att reserveras i detaljplanen för etapp 1, men studeras i kommande etapper.

5.4 Gator och trafik

Trafik

Trafiken alstras i dag av permanent- och fritidshusboenden i området. Några trafikräkningar har ej genomförts så uppgifter om trafikmängder i området saknas. Föreslagen plan medför att ett större antal fritidshus kommer att bli permanentboende men få nya fastigheter tillkommer. Det uppskattade framtida trafikflödet på Vidjavägen vid Ringsättravägen är ca 3500 f/d förutsatt att hela området detaljplaneläggs.

Hastighetsbegränsningen på lokalgator i Huddinge kommun är 30 km/h och 50 km/h på huvudvägnätet om inte särskilda skäl föreligger.

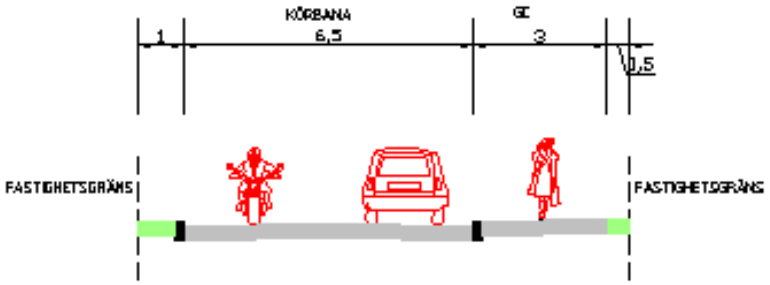
Biltrafik

Befintliga vägområden är 6-25 m breda, körbanorna 3,5-7 m. Vägsystemet i Vidja är idag utbyggt och anpassat efter det fritidshusboende som området är planerat för. I och med att området detaljplaneras för det permanentboende som idag finns i Vidja kommer vägarna att byggas ut till kommunal standard. I områden med helårsboende har Huddinge kommun fattat beslutet att en viss standard för vägarna ska finnas. Denna är anpassad för att vägarna ska ha bärighet för den ökade trafiken som en permanentbosättning i området medfört, bilar, bussar och mindre lastbilar ska kunna mötas på vägarna, samt att vägarna är anpassade för de fordon som tar hand om snöröjning och sophantering.

Detaljplaneområdet nås via Vidjavägen som ansluter till Ågestavägen vid befintlig cirkulationsplats i Mellansjö. Trafik på Ågestavägen kan ta sig österut via Farsta till väg 73 eller västerut via Mellansjö till Huddinges centrala delar.

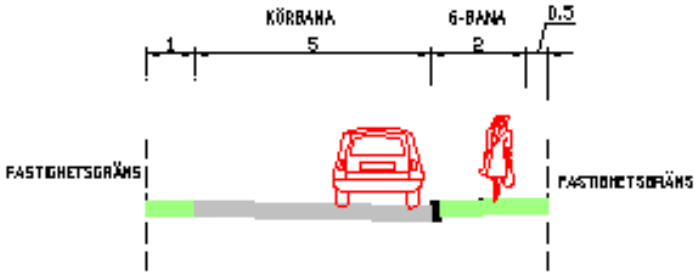
Vid korsningen mellan Vidjavägen, Varfågelvägen och Ringsättravägen kommer en cirkulationsplats att anläggas.

Områdets huvudgata är Vidjavägen som mellan Varfågelvägen och Helmerdalsvägen utförs med kommunal standard för huvudgata för buss (vägområde 11m, 6,5 m körbana och 3 m gång- och cykelbana samt ytor för stödremsor och sidoområden).



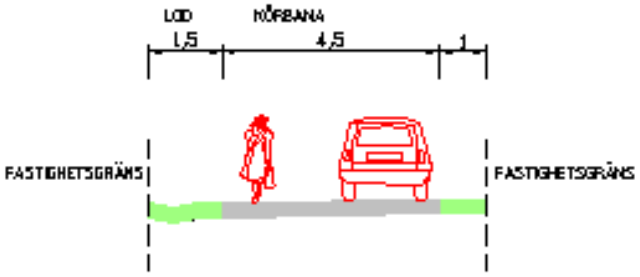
Vägsektion huvudgata för buss.

Stormfågelvägen mellan Vidjavägen och Hästhagsvägen utförs som lokalgata typ L1 men med extra utrymme för avvattning i form av täckta dräneringsdiken. Körbana 5,0 m bredd, gångbana 2,0 m. Vägområdet blir 9,5 m.



Vägsektion för lokalgata, L1.

I övrigt utformas vägarna som lokalgator typ L3 med en körbana på 4,5 m och ett totalt vägområde mellan 7,5-8 m beroende på om extra avvattning krävs.



Vägsektion för lokalgata, L3.

Hästhagsvägen kommer att stängas av för biltrafik till och från Vidjavägen och förses med vändplan med möjlighet att ta sig till Vidjavägen endast på gång- och cykelväg.

Gång- och cykeltrafik

En 3 m bred gång- och cykelväg planeras gå utmed Vidjavägens norra sida. En 2,0 m bred gångbana kommer att byggas på del av Stormfågelvägen samt en kortare sträcka (ca 60 m) på Varfågelvägen i anslutning till cirkulationsplats.

Kollektivtrafik

Storstockholms Lokaltrafik trafikerar Vidja med en busslinje till och från Farsta. Turtätheten är en gång i timmen vardagar och varannan timme på lördagar, söndagar och helgdagar. Bussen vänder vid särskild bussvändslinga på Vidjavägen vid Pelikanvägen.

Tillgängligheten till kollektivtrafiken är god för samtliga fastigheter med hänsyn till gångavstånden enligt de riktlinjer som tillämpas av Storstockholms Lokaltrafik. Riktvärdet på högsta rekommenderade gångavstånd till busshållplats för villor är 900 m. Hållplatsläge kommer att finnas på Vidjavägen vid bussvändslinga samt vid cirkulationsplats vid Varfågelvägen.

Då fler kommer att bosätta sig permanent i Vidja i och med detaljplaneringen av området, kan bussturtätheten komma att utökas. Detta ser Huddinge kommun som önskvärt då kommunens mål är att vara energieffektiva och minska klimatpåverkan bland annat genom att prioritera kollektivtrafiken i transportsystemet. Det är dock Storstockholms lokaltrafik (SL) som beslutar om kollektivtrafiken i Huddinge.

Parkering

Parkering ska anordnas på den egna fastigheten. Enligt Huddinge kommuns parkeringsnorm (KS januari 2005) ska två biluppställningsplatser ordnas för boende och besökare per enbostadshus. Högst 4 parkeringsplatser får anordnas på fastigheten i samband med verksamhet i enbostadshus. Byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt denna parkeringsnorm.

En fastighet, [redacted], kan inte angöras med bil och ett separat parkeringsutrymme med plats för en personbil reserveras vid Helmerdalsvägen i fastighetens närhet (beteckning BP).[3]

5.5 Störningar

Buller

Bullernivåerna vid vägarna är generellt låga i Vidja förutom utmed Vidjavägen. Där överstiger bullernivåerna 55 dB (A) ekvivalent nivå, enligt

[3] Fastigheten undantas från godkännande i Samhällsbyggnadsnämnden

en översiktlig bullerkartläggning i Huddinge (Ingemanssons Technology, 1992), vilket är det riktvärde för när bullerskyddsåtgärder krävs. En uppskattning har genomförts för den framtida trafikmängden (se stycke 5.4 Trafik) som har gett att bullernivån kommer att överstiga gränsen 55 db (A) i en radie av 21 meter från Vidjavägens mitt på den sträckan där bussen passerar. Detta innebär att huvudbyggnader inte bör byggas inom detta område utan att bullerskyddsåtgärder krävs. För att undvika bullerplank i området vilket väsentligen skulle påverka karaktären i Vidja, har marken närmast Vidjavägen korsmarkerats vilket innebär att endast komplementbyggnader får byggas där, inte huvudbyggnader.

Gällande riktvärden för trafikbuller anges i proposition ”Infrastrukturinriktning för framtida transporter”, 1996/97:53, som Riksdagen antog 20 mars 1997:

Följande riktvärden för trafikbuller bör normalt inte överskridas vid nybyggnation av bostadsbebyggelse eller vid nybyggnation eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

30 dBA ekvivalentnivå inomhus

45 dBA maximalnivå inomhus nattetid

55 dBA ekvivalentnivå utomhus (vid fasad)

70 dBA maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Vid tillämpning av riktvärdena vid åtgärder i trafikinfrastrukturen bör hänsyn tas till vad som är tekniskt möjligt och ekonomiskt rimligt. I de fall utomhusnivån inte kan reduceras till nivåer enligt ovan bör inriktningen vara att inomhusvärdena inte överskrids.

5.6 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Fastigheterna kommer att anslutas till allmänna VA-nätet som byggs ut inom planområdet. Huvudvatten ledning finns utbyggd till området och en pumpstation finns idag i planområdets nordöstra del, söder om Vidjavägen.

Stockholm Vatten AB överväger att bygga ut ledningarna inom etapp 1 med ett konventionellt självfalssystem. Tidigare har man diskuterat utbyggnad med ett lågtryckssystem (LTA-system) med grunt förlagda ledningar i isolerlåda med värmekabel, vilket innebär att man kan lägga ledningarna i bergig terräng utan alltför stora ingrepp.

Tekniska anläggningar

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard förbättras. Vägnätet skall uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet, i enlighet med

de riktlinjer som beslutats av Kommunfulläktige den 15 mars 2007, i ”policy för huvudmannaskap och gatustandard inom Huddinge kommun”.

Elförsörjning

Befintlig och ny bebyggelse ansluts till det allmänna elnätet. För tillkommande nätstationerna reserveras nya områden för transformatorstationer. Dessa placeras söder om den nya cirkulationsplatsen på Vidjavägen och på naturområdet söder om Hästhagsvägen. Den befintliga nätstationen på naturområde vid Stormfågelvägen kommer att bytas ut mot en något större station.

Avfallshantering

Hushållens (källsorterade) avfall kan hämtas vid varje fastighet. För [redacted], som inte är belägen vid allmän gata, hämtas avfall vid separat utrymme för parkering och uppställning av sopkärl.[4]

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

En återvinningsstation är föreslagen utmed Vidjavägen på den hårdgjorda ytan som idag används som uppställningsplats för Vidja vägförenings materiel. Detaljplanen innehåller bestämmelser om detta. Placeringen intill Vidjavägen i anslutning till vändplanen för lokaltrafiken är central i området för de boende. Återvinningsstation finns även vid Ågestaverket utmed Vidjavägen utanför detaljplaneområdet.

5.7 Riskhänsyn och räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

5.8 Administrativa frågor

Genomförandetiden är 15 år vilket ger fastighetsägarna tid att utveckla sina fastigheter i egen takt.

Genomförandetiden börjar 1,5 år efter den dag detaljplanen vinner laga kraft. Däremot får utbyggnaden av allmän plats påbörjas så fort detaljplanen har vunnit laga kraft. Anledningen till den förskjutna genomförandetiden är att utbyggnad av vatten- och spillvattenledningar och gator ska ha skett innan nya bostäder kan komma till inom området. Detta är både av logistiska skäl och betonar samtidigt vikten av att ett permanentboende inte kan komma till stånd förrän ett allmänt vatten- och avloppssystem finns utbyggt.

[4] Fastigheten undantas från godkännande i Samhällsbyggnadsnämnden

När bygglov medges ska fastigheten ha en anslutningspunkt till det allmänna vatten- och spillvattennät.

Lovplikt för trädfällning

Regleringen avser trädfällning som påtagligt förändrar stads- eller landskapsbilden eller i annat fall medför störningar för omgivningen. Naturförutsättningarna ska så långt som möjligt tas tillvara. 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 begränsas.

Ibland tas onödigt mycket av vegetationen bort i samband med byggande. Vackra skogstomter omvandlas till trädgårdstomter som en följd av större ingrepp. Bebyggelsen bör naturanpassas och tillkomma utan alltför stor naturpåverkan. Värdefull natur med ek och tall särskilt efter vägarna bör sparas. Tallar utgör karaktärsträd i delar av området. Placering och utformning av byggnader ska enligt planen ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation.

Bestämmelsen om trädfällning avser inte att förhindra normal skötsel av vegetationen eller rimlig gallring för att få ljus på en uteplats. Bestämmelsen avser endast träd som på en höjd av 1,3 meter över marken har en stamdiameter på 15 cm eller mer. Även yngre träd bör behållas för att i framtiden upprätthålla landskapsbilden i området.

Kravet på återplantering motiveras av att påföljden för olovlig trädfällning med en byggnadsavgift erfarenhetsmässigt inte har tillräckligt avskräckande effekt. Utan en bestämmelse i planen om återplantering saknas möjligheten att förmå en fastighetsägare att i vart fall delvis reparera oönskade effekter av en icke önskvärd trädfällning.

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, utan ska vara vägledande. Avgöranden i frågor som rör fastighetsbildning, VA-anläggningar, vägar m.m. regleras således genom respektive speciallag.

1. Organisatoriska frågor

1.1 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun ska vara huvudman för allmänna platser (gatumark och naturmark). Kommunen ansvarar för att gatorna och andra allmänna anläggningar byggs ut till kommunal standard. Kommunen ansvarar för drift och underhåll.

Stockholm Vatten AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och ansvarar därmed för att vatten- och avloppsledningar byggs ut i området, samt svarar för drift och underhåll. Ansvarsfördelningen mellan Stockholm Vatten AB och Huddinge kommun vad gäller utbyggnad och drift av eventuella dagvattenledningar för allmänt dagvattennät för anslutning av enskilda fastigheter, är ännu inte färdigdiskuterad.

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

TeliaSonera AB ansvarar för teleledningar inom allmän platsmark och på kvartersmark fram till första telejacket i byggnad.

Respektive fastighetsägare ansvarar för anläggningar och för byggande inom kvartersmark.

1.2 Genomförandeorganisation

Genomförandet inom allmän plats leds och samordnas av mark- och exploateringsavdelningen, miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Mark- och avtalsfrågor handläggs inom kommunen av miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, mark- och exploateringsavdelningen.

Fastighetsbildning, bildande av servitut, gemensamhetsanläggning och ledningsrätt samt andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun, efter inlämnad ansökan.

Ansökan om bygglov och marklov samt bygganmälan inlämnas till miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, bygglovavdelningen.

1.3 Preliminär tidsplan

Plansamråd skedde under december 2008- februari 2009 och utställning av detaljplanen under 2:a -3:e kvartalet 2009. Samhällsbyggnadsnämndens godkännande bedöms ske 1:a kvartalet 2010 varefter detaljplanen överlämnas till kommunfullmäktige för antagande. Detaljplanen vinner laga kraft ca fyra veckor efter kommunfullmäktiges antagandebeslut, under förutsättning att beslutet inte överklagas.

Efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft kan genomförandet för allmän plats börja, dvs utbyggandet av allmänt vatten och avlopp samt ombyggnation av vägarna. Detta bedöms kunna påbörjas under 2010.

1 ½ år efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft kan bygglov ges för byggande inom de enskilda fastigheterna.

Den preliminära tidsplanen anger tider utifrån förutsättningen att kommunfullmäktiges beslut om antagande av detaljplanen inte överklagas. Vid ett överklagande kan tidpunkten då detaljplanen vinner laga kraft förskjutas upp till två år framåt i tiden. Det innebär att även tidpunkten för genomförandet, utbyggnad av väg och VA samt husbyggnadsstart, förflyttas framåt i tiden.

1.4 Genomförandetid

Genomförandetiden för kvartersmark för bostadsändamål och enskilt byggande börjar 1,5 år efter det att planen vinner laga kraft och gäller i 15 år framåt. Genomförandetidens längd motiveras av att genomförandet av detaljplaner i förnyelse-/omvandlingsområden ofta tar längre tid, framför allt bildande och bebyggande av tillkommande tomter.

Genomförandet för allmän plats, samt inom z- och u-områden inom kvartersmark och för kvartersmark för tekniska anläggningar (E- samt U-områden) börjar den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Motivet till den s k förskjutna genomförandetiden är att de allmänna väg- och VA-anläggningarna ska kunna färdigställas utan störningar innan enskilda fastighetsägare påbörjar sin byggnation på kvartersmark.

Under genomförandetiden får planen inte ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 5:11), t ex genom att fastighetsägare ersätts för eventuell förlorad byggrätt. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver den.

1.5 Genomförande

Utbyggnad av gator och övriga anläggningar på allmän platsmark, utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samt eventuell utbyggnad och

eller markförläggning av el- och teleledningar påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering är genomförd.

Bygglov kan ges efter genomförandetidens början och efter det att erforderlig fastighetsbildning är genomförd. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov beviljats.

När bygglov medges ska fastigheten ha en anslutningspunkt till det allmänna vatten- och spillvattennät.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Ägoförhållanden

Planområdet omfattar ett hundratal befintliga fastigheter för bostadsändamål. Gatu- och naturmarken utgörs av delar av fastigheterna [redacted] samt delar av marksamfälligheterna Vidja s:1 och s:2.

Vidja vägförening äger [redacted]. Huddinge kommun äger ingen mark inom området.

2.2 Fastighetsbildning

Inom befintliga bebyggelseområden bibehålls huvudsakligen nuvarande fastighetsindelning.

Marköverföringar, fastighetsreglering

Detaljplanen kommer att leda till justeringar av fastighetsgränser till följd av ändrad avgränsning mellan kvartersmark och allmän plats.

Kommunen får genom detaljplanen rätt att lösa in enskild mark för allmän plats (gator och naturmark). Mark som ska utgöra allmän plats överförs till kommunägd fastighet genom fastighetsreglering, efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

Fastighetsreglering/marklösen från två privata tomter krävs för att utöka befintliga vägområden.

Del av Vidja 1:28, som enligt gällande områdesbestämmelser är tomtmark för fritidshus, är i detaljplanen betecknad som allmän platsmark/Natur. Kommunen har ansökt till länsstyrelsen om ett förordnande att denna del av fastigheten Vidja 1:28 ska avstås till kommunen utan ersättning.

Följande fastigheter berörs***:***

Fastighet	**Antal kvm, cirka**	**Område**
[redacted]	19 893	Natur
[redacted]	38	Hästhagsvägen/Albatrossvägen
[redacted]	41	Pingvinvägen, vändplan

Delar av de fastigheter som idag utgör gatu- och naturmark, utgörs av allmän plats i detaljplaneförslaget och kommer därmed att lösas in av kommunen. Berörda fastigheter är [redacted]. Även delar av marksamfälligheterna Vidja s:1 och s:2 berörs av inlösen.

Vidare bör de områden som i detaljplanen utgörs av kvartersmark för tekniska anläggningar och upplag/återvinningsstation (beteckning E respektive U) överföras till kommunalt ägd fastighet, för att sedan upplåtas för sitt ändamål.

Följande fastigheter berörs*:*

Fastighet	**Antal kvm, cirka**	**Område**
[redacted]	3 683	Gata
[redacted]	3 544	Natur
[redacted]	100	E-område
[redacted]	43 072	Gata
[redacted]	175 978	Natur
[redacted]	1 377	E- och U-områden
[redacted]	6 853	Natur
[redacted]	2 421	Gata
[redacted]	8 352	Gata

Tre fastigheter ska tillföras mark från Vidja vägförening ([redacted]) genom fastighetsreglering**.** Syftet är att överföra mark som redan används av fastigheten för t ex infart och/eller justering av gränser av lämplighetsskäl.

Fastigheten [redacted] tillförs mark för att möjliggöra anslutning och infart från Albatrossvägen. För fastigheten [redacted] innebär det att den befintliga tillfarten till fastigheten som idag går över Vidja Vägförenings mark hamnar inom fastigheten. För [redacted] innebär det att mark som idag ligger i anslutning till fastigheten kan utnyttjas av fastighetsägaren.

Delar av samfälligheterna Vidja s:1 och Vidja s:2 utgörs i detaljplanen av kvartersmark, och de delarna ska överföras till fastigheter för bostadsändamål.

Följande fastigheter ska enligt detaljplanen tillföras mark:

Fastighet	**Antal kvm, cirka**	**Från:**
[redacted]	90	Vidja 1:602
[redacted]	43	Vidja s:1
[redacted]	129	Vidja 1:602
[redacted]	315	Vidja s:2
[redacted]	35	Vidja s:1
[redacted]	119	Vidja s:1
[redacted]	129	Vidja s:1
[redacted]	1 035	Vidja 1:602
[redacted]	65	Vidja s:1
[redacted]	113	Vidja s:1

[redacted]	120	Vidja s:1
[redacted]	57	Vidja s:1
[redacted]	138	Vidja 1:602
[redacted]	44	Vidja s:1
[redacted]	50 (separat parkering)	Vidja 1:602[5]
Ny tomt ([redacted])	124	Vidja s:1
Friluftsområde ([redacted])	223+680	Vidja s:1
Friluftsområde ([redacted])	189	Vidja s:2
Ny tomt ([redacted])	155	Vidja s:1

Marköverföringar och gränsjusteringar mellan enskilda fastighetsägare inom kvartersmark kan ske efter överenskommelser mellan fastighetsägare, inom ramen för detaljplanens bestämmelser.

Samtliga delar av marksamfälligheterna Vidja s:1 och Vidja s:2 inom planområdet kommer att överföras till kommunalt ägd fastighet såsom allmän platsmark, respektive till enskilda fastigheter som kvartersmark.

Nybildning av fastigheter

Detaljplanen ger viss möjlighet till nybildning av tomter genom avstyckning. Vidare möjliggörs nybildning av tomter via utvidgning av kvartersmark inom området. Denna utvidgning görs i anslutning till befintliga fastigheter där det redan finns vägar och där vatten och avlopp planeras att dras fram. Kvartersmark för bostadsändamål har lagts ut på Vidja vägförenings mark för att möjliggöra att marken kan bebyggas när föreningen så önskar. Denna mark inom etapp 1 är en av få platser inom hela Vidja där flera nya fastigheter kan bildas. Ytterligare en ny tomt kan bildas inom nuvarande fastigheten Vidja 1:603 samt del av Vidja s:1. Det är respektive markägare som avgör när denna mark exploateras.

Planförslaget anger 1 500 kvm, respektive 1 000 kvm, som minsta tomtstorlek, vilket innebär att på lång sikt kan ca 40 nya fastigheter bildas. Vissa av dessa kan tillkomma på idag obebyggd mark och andra genom delning av befintlig fastighet. Möjligheten finns även att fastigheter kan tillkomma genom att t ex två fastigheter tillsammans bildar tre fastigheter.

Att detaljplanens bestämmelse om minsta tomtstorlek uppfylls är dock ingen garanti för att avstyckning är möjlig. En fastighet, både vid ombildning och nybildning, ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Det innebär att den ska vara lämplig för bebyggelse, uppfylla krav på tillgänglighet och tillgång till behövliga vägar. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning.

Fastighetsbildning inom kvartersmark sker på initiativ av fastighetsägarna själva. Åtgärder som enbart berör en enskild fastighet, t.ex. avstyckning, kan endast sökas av den fastighetsägaren. Åtgärder som berör två eller flera fastighetsägare, fastighetsreglering eller inrättande av

[5] Fastigheten undantas från godkännande i Samhällsbyggnadsnämnden

gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna. För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen.

Genom att upprätta fastighetsplan för ett område inom kvartersmark kan fastighetsindelning, servitut och gemensamhetsanläggning mm fastställas. Det har inte ansetts nödvändigt att upprätta fastighetsplaner för detaljplanens genomförande. Om tvist uppstår om hur fastighetsbildningen ska genomföras kan fastighetsplan upprättas på initiativ av berörd fastighetsägare eller av kommunen.

2.3 Område för enskild parkering, kvartersmark

En fastighet, [redacted] som inte belägen i direkt anslutning till allmän gata, har ett separat utrymme reserverats för parkeringsplats och uppställning av sopkärl. Området ska tillhöra [redacted], genom förvärv från markägaren enligt särskild överenskommelse.[6]

2.4 Gemensamhetsanläggning, fastighetssamverkan

En gemensamhetsanläggning är anläggning inom kvartersmark som används gemensamt av två eller fler fastigheter, t ex gemensam infartsväg eller VA-ledning. Ansökan om bildande av gemensamhetsanläggning kan göras av de fastigheter som ska ingå i anläggningen.

En detaljplan kan ge stöd för inrättande av en gemensamhetsanläggning genom att reservera markområden som betecknas med bestämmelsen ”g”. Det har inte ansetts nödvändigt att särskilt ange utrymmen för gemensamhetsanläggning men sådana kan bildas inom kvartersmark på initiativ av fastighetsägare om behov uppstår.

Det finns inget hinder för att inrätta gemensamhetsanläggning inom kvartersmark som saknar beteckning ”g”. Behovet, lämpligheten och vilka fastigheter som ska delta prövas vid lantmäteriförrättning.

Området med kvartersmark för ändamålet Friluftsområde (beteckning N) kan kvarstå som del av gemensamhetsanläggningen Vidja ga:4 tills kommande detaljplan etapp 2 för övriga Vidja har vunnit laga kraft.

Efter att både detaljplan etapp 1 och etapp 2 för bebyggelseområdet Vidja har vunnit laga kraft kan Vidja ga:4 upphävas, alternativt omprövas. Om Vidja ga:4 upphävs bör Vidja vägförening likvideras. Fortsatt fastighetsägande och förvaltning av friluftsområdet kan då ske genom annan föreningsform.

2.5 Släntintrång på kvartersmark

Till följd av höjdskillnader mellan väg och tomter uppstår slänter inom tomtmark. Aktuella områden är markerade med ”z” i plankartan.

---

[6] Fastigheten undantas från godkännande i Samhällsbyggnadsnämnden

Bestämmelsen innebär att området kan komma att tas i anspråk för att anlägga vägslänt.

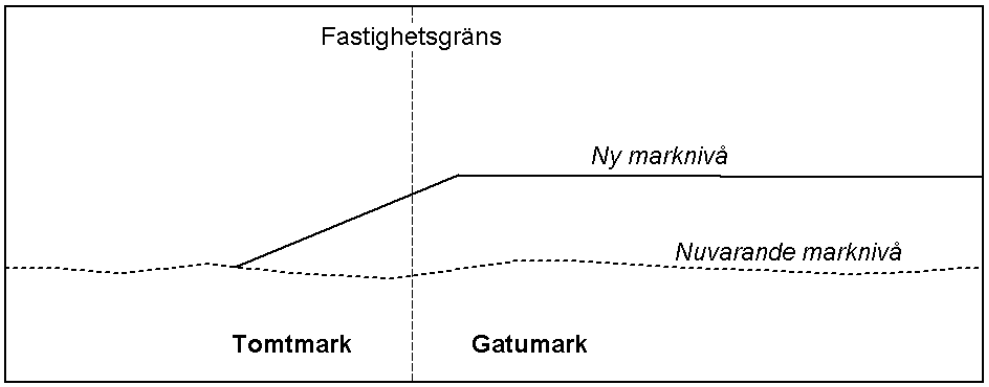


Illustration av sektion med slänt i form av utfyllnad inom enskild fastighet.

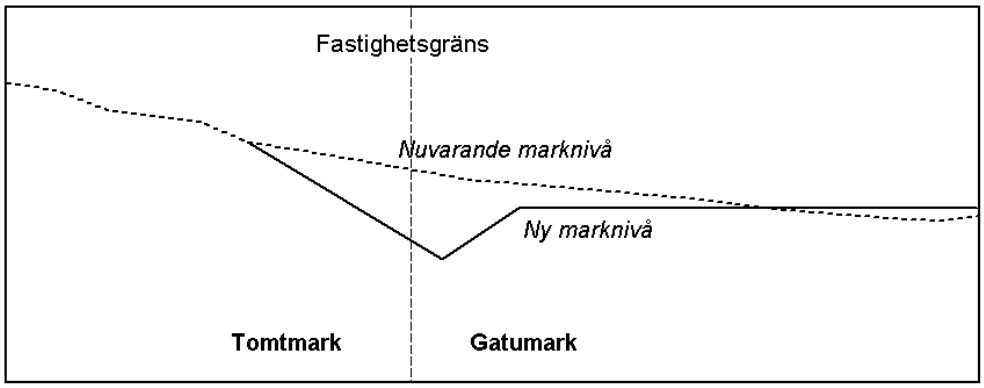


Illustration av sektion med slänt i form av schakt inom enskild fastighet.

Vid genomförandet kommer kommunen att kontakta varje enskild fastighet som kommer att bli berörd för att diskutera åtgärder och konsekvenser i det enskilda fallet. Omfattningen av släntanpassningen kan dock inte avgöras slutgiltigt förrän detaljprojektering av vägarna har gjorts.

Följande fastigheter omfattas av område för släntanpassning, enligt planförslaget, som grundas på en preliminär förprojektering av vägutformingen, och kan komma att beröras:

Fastighet	Fastighet	Fastighet	Fastighet
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

[redacted]

2.6 Ledningsrätt

Rätten att anlägga och underhålla allmänna ledningar kan tryggas genom ledningsrätt. Om så behövs får ledningsrätter tillskapas för allmänna vatten- och avloppsanläggningar samt för ledningar för dagvatten inom kvartersmark. Inom planområdet finns områden reserverade för avledande av dagvatten från vägområden. Dessa områden är markerade med ”u” på detaljplanen.

Ledningsrätt för underjordisk ledning medför oftast att ingen bebyggelse får uppföras eller vegetation som kan skada ledningen planeras inom ledningsrättsområdet.

Följande fastigheter kommer att beröras av ledningsrätt:

[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
[redacted]
Ny tomt ([redacted])

2.7 Kommunens övertagande av ansvar för allmän plats

Kommunen övertar driften av anläggningar på allmän plats från Vidja vägförening så snart anläggningsarbetena påbörjas.

2.8 Omprövning av Vidja ga:4

Gemensamhetsanläggningen Vidja ga:4, som förvaltas av Vidja vägförening, förändras till följd av detaljplanen. De områden som i detaljplanen utgörs av allmän plats (gata och grönområde) eller av kvartersmark för tekniska anläggning och upplag/återvinningsstation (beteckning E respektive U) ska utgå ur gemensamhetsanläggningen. Detta sker genom lantmäteriförrättning enligt anläggningslagen, efter att detaljplanen vunnit laga kraft.

Vid samma förrättning ska andelstalen ändras för de fastigheter som omfattas av detaljplanen och anpassas till den nytta fastigheterna har av den omprövade anläggningen.

Alternativt kan kommunen överta drift och underhållsansvaret för vägarna inom Vidja etapp 2 i förtid. Under denna förutsättning kan förrättning avseende Vidja ga:4 avvakta tills både detaljplan för etapp 1 och etapp har antagits och vunnit laga kraft. En överenskommelse ska i detta fall tecknas mellan Huddinge kommun och Vidja vägförening.

Kommunen, enskild fastighetsägare eller vägföreningen kan ansöka om anläggningsförrättning hos lantmäterimyndigheten.

När även kommande detaljplaneetapp har upprättats och vunnit laga kraft, och hela Vidja omfattas av kommunalt huvudmannaskap, kan Vidja ga:4 upphävas. Vidja vägförening bör då likvideras så snart markägandet har avvecklats.

De områden som i detaljplanen utgör kvartersmark för friluftsområde kan då utgöra gemensamhetsanläggning som bildas för ändamålet eller genom omprövning av den befintliga gemensamhetsanläggningen Vidja ga:4, med deltagande fastigheter på frivillig grund. Alternativt kan annan ekonomisk förening bildas, utan fastighetsrättsliga kopplingar till deltagande medlemmar, för ägande och förvaltning av friluftsområden.

2.9 Avtal

Huddinge kommun avser att träffa avtal med de fastighetsägare som berörs av mark som ska förvärvas (inlösas) för allmän plats och/eller som berörs av släntintrång.

Vidare kommer Huddinge kommun att träffa avtal med Vidja vägförening angående överlåtelse av de delar av fastigheterna [redacted] som enligt detaljplanen utgör allmän plats, samt de delar som utgör kvartersmark för teknisk anläggning (beteckning E) respektive kvartersmark för upplag och återvinning (beteckning U).

3. Ekonomiska frågor

3.1 Gator mm

Kommunen strävar enligt gällande gatukostnadsreglemente efter full kostnadstäckning vid utbyggnaden av gatunätet. Denna investeringskostnad tar kommunen ut av fastigheterna inom Vidja i form av s.k. gatukostnader.

Drift och underhåll av vägar inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande.

3.2 Avstående av mark och eventuellt släntintrång

Kommunen ska lösa in den mark som enligt detaljplan utgör allmän plats, vilket omfattar bl a tomtmark som behövs för vägområde och naturmark. Kommunen betalar ersättning till fastighetsägaren dels för marken, dels för de tomtanläggningar som berörs, t ex träd buskar och staket. Vidare ska kommunen betala ersättning för släntanpassning på tomtmark (z-område) och eventuella skador på enskilda anläggningar (staket m.m.) och vegetation.

Ersättningen för den aktuella marken och anläggningar på denna avgörs i första hand genom förhandlingar men kan föras till lantmäterimyndigheten för avgörande.

Kommunen ska även lösa in den mark som i detaljplanen utgör allmän plats, och som för närvarande utgör gemensamhetsanläggning för vägar, diken och grönområden mm (Vidja ga:4). Kommunen utgår ifrån att dessa markområden överlåts utan ersättning.

Del av fastigheten [redacted] utgör allmän plats/Natur i detaljplanen. Enligt Plan- och bygglagen 6 kap § 19 får länsstyrelsen förordna att mark ska avstås till kommunen utan ersättning. Kommunen har ansökt om ett sådant förordnade avseende del av fastigheten [redacted].

3.3 Gatukostnadsersättning

Kommunen ska bygga ut allmänna anläggningar (gator mm) inom området i enlighet med detaljplanen. Kommunen får enligt PBL 6:31-32 besluta att kostnader för att anlägga eller förbättra gator och andra allmänna platser ska betalas av ägarna till fastigheterna inom området eller vid gatan.

En gatukostnadsutredning utförs enligt PBL 6:31. Samråd samt utställning av gatukostnadsutredningen sker i särskild ordning.

Kostnaderna för ombyggnad av vägarna inklusive nödvändig marklösen i samband med vägförbättringar, iordningsställande av naturmark och gångvägar mm kommer att belasta fastigheterna inom planområdet för Vidja etapp 1 samt kommande detaljplan för Vidja etapp 2.

Samråd om gatukostnadsutredning för Vidja kommer att ske parallellt med samråd om detaljplan för Vidja, etapp 2. Av denna kommer gatukostnaderna för respektive fastighet inom fördelningsområdet att framgå.

Gatukostnadsersättningen ska betalas då gatorna är färdigställda och kan tas i drift. Enligt kommunens gatukostnadsreglemente finns särskilda regler för anstånd med betalning av gatukostnadsersättningen.

3.4 Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB bygger ut det allmänna VA-ledningsnätet i området. VA-verksamheten är helt avgiftsfinansierad. Beräknad kostnad för utbyggnaden är ca 60 miljoner kr.

För anslutning ska fastighetsägaren erlägga avgift enligt Stockholm Vatten ABs vid varje tillfälle gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och brukningsavgift (periodisk avgift). Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, avlopp och dagvatten. Stockholm Vatten AB har meddelat att det kan bli aktuellt med s.k. särtaxa för anslutningsavgifterna i Vidja. Särtaxa innebär att en särskild taxa utarbetas för ett visst område, till följd av utbyggnaden inom området är kostsammare än normalt.

Anläggningsavgiften ska debiteras när förbindelsepunkt har upprättats och anvisats. Normalt sett debiterar dock Sthlm Vatten anläggningsavgiften efter begäran om anslutning av fastighetsägaren eller av kommunens miljökontor.

3.5 El och tele

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet.

EL, kontakta Vattenfall El distribution AB, tel 020-82 00 00.
Tele, kontakta Telia Sonera AB, tel 90 200.

3.6 Fastighetsbildning

Kostnader för lantmäteriförrättning för nybildning av fastigheter genom t ex avstyckning belastar fastighetsägaren. Kostnaden är bl a beroende av tidsåtgången för förrättningen.

Ersättningar för marköverföringar respektive bildande av gemensamhetsanläggning på kvartersmark bestäms normalt genom förhandlingar mellan berörda fastighetsägare. Om parterna inte når en överenskommelse beslutar lantmäterimyndigheten om ersättningsbelopp, efter ansökan om förrättning. Kostnaden för lantmäteriförrättning fördelas mellan berörda fastigheter enligt överenskommelse alternativt enligt förrättningsbeslut.

Respektive ledningsägare ansvarar för ansökan och kostnader för förrättning enligt ledningsrättslagen. Fastighet som belastas av ledningsrätt ersätts för eventuella skador och begränsningar inom fastigheten.

3.7 Gemensamhetsanläggning

Anläggningskostnader och kostnader för drift och underhåll fördelas mellan deltagande fastigheter genom andelstal, vilka bestäms när gemensamhetsanläggningen bildas genom förrättning. Samtliga kostnader

förknippade med gemensamhetsanläggningar, bildande, ändring eller upphävande dessa svarar respektive förening/deltagande fastigheter för.

3.8 Bygglov- och planavgift

Detaljplanen bekostas av Huddinge kommun. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan samt planavgift enligt gällande taxa. Planavgift uttas i samband med bygganmälan.

3.9 Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella åtgärder för bullerskydd för tillkommande bebyggelse åligger fastighetsägaren.

4. Tekniska frågor

4.1 Vägar och trafik

För utbyggnad av bostadsbebyggelsen krävs att vägarnas standard förbättras. Vägnätet skall uppfylla de krav som ställs i ett permanentbebott område gällande bärighet, framkomlighet och trafiksäkerhet.

4.2 Vatten och avlopp

Detaljplanen medför att en utbyggnad av det allmänna vatten- och spillvattennätet kommer att genomföras.

Stockholm Vatten ABs huvudvattenledning går i naturmark fram till detaljplaneområdet. Där kommer den att grävas ned vid ombyggnaden av Vidjavägen och gå utmed denna mot sjön Orlången där den sedan fortsätter till Gladö kvarn

Det finns två alternativa system för VA-försörjningen. Det system som föreslagits i Vidja är ett lättrycksavloppssystem (LTA-system). Dess ledningar kan läggas grunt i marken, på ca 1 meters djup. Ett tryckavloppssystem medför att en pumpenhet placeras inne på varje fastighet.

Om denna teknik inte bedöms kunna användas sker utbyggnaden med ett traditionellt system med självfallsledningar. Valet mellan LTA eller självfallsteknik är i första hand en fråga för VA-huvudmannen.

Förbindelsepunkt för fastigheterna upprättas vid tomtgräns mot gatumarken. Allmänna ledningar förläggs inom allmän platsmark, gatumark.

Utbyggnadsordningen för det allmänna VA-systemet kommer att ske etappvis med början i detaljplaneområdet för etapp 1.

4.3 Dagvatten

Dagvattnet inom kvartersmark ska så långt som möjligt omhändertas lokalt inom respektive fastighet. Omhändertagandet kan omfatta infiltration via mark och eventuellt komplettering med fördröjning inom fastigheten.

Överskottsvatten kan ledas mot diken eller över nedströms liggande fastighet om det kan ske utan orsaka denna skada.

Det dagvatten som avleds genom nuvarande utgör samfälligheten Vidja s:1 kommer att omledas till ledningar i allmän platsmark, alternativt via ledningar i befintligt läge inom kvartersmark, som säkras med s.k. u-område i detaljplan samt ledningsrätt.

4.4 El och tele

El- och teleledningar kommer att förläggas i mark vilket normalt sker i samband med att VA-ledningar läggs i gatorna. Idag finns markförlagda högspänningsledningar (24 kV) i Helmerdalsvägen och Stormfågelvägen.. Nya kablar förläggs i gatumark i samband med vägutbyggnaden, eller i mark som ej får bebyggas. Eventuell omläggning av befintliga ledningar utförs av Vattenfall och regleras med avtal med Huddinge kommun.

4.5 Tekniska utredningar

En sk förprojektering av gatunätet har utförts, i syfte att utreda utrymmesbehovet avseende gatuområden samt behov av justeringar i plan och profil. En dagvattenutredning har även tagits fram av SWECO VIAK för att undersöka behovet av åtgärder för att hantera dagvattnet i Vidja.

5. Administrativa frågor

Ansvaret för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhälls-byggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Projektledare för detaljplanen är [redacted], planavdelningen. Övriga deltagare i projektgruppen är [redacted], lantmäteriavdelningen; [redacted], konsult från Tyréns som representerar mark- och exploateringsavdelningen; [redacted] bygglovsavdelningen; [redacted], gatu- och trafikavdelningen; [redacted] gatukostnader, mark- och exploateringsavdelningen, [redacted], miljöplanerare; [redacted], naturvårdsavdelningen och [redacted], bygglovsavdelningen. [redacted] svarar för kartritningen. [redacted] från [redacted] har deltagit i VA-frågor.

Miljöbeskrivning

Sammanfattning

Detaljplanen medför att ett gemensamt vatten- och avloppssystem byggs ut i Vidja vilket minskar föroreningar och näringsämnen som släpps ut i den närliggande sjön Orlången. Samtidigt innebär de högre byggrätterna och möjligheten att dela fastigheterna till att dagvattenflödena beräknas öka med ca 35%.

Området kommer att gå från ett bebyggelseområde med i huvudsak skogskaraktär till att få mer av en villakaraktär. Detta är dock en utveckling som begränsas genom att antalet möjliga nya fastigheter är begränsat, stora naturområden kommer att bevaras som naturområden och bebyggelsen på de enskilda fastigheterna ska naturanpassas genom att bevara vegetationen och inte påverka markhöjden i alltför hög utsträckning.

Områden med höga naturvärden kommer att skyddas genom detaljplanebestämmelserna liksom de passager som finns från detaljplaneområdet till Lännaskogens naturreservat söder om området.

I och med den ökade permanentbosättningen som detaljplanen kommer att ge upphov till så kommer trafiken i området öka vilket även ökar bullernivåerna på Vidjavägen. Dessa nivåer är redan idag höga och i detaljplanen har marken närmast Vidjavägen satts som mark där huvudbyggnad inte får byggas, på de fastigheter som berörs.

Förändringarna bedöms inte innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser enligt PBL 5 kap. 18 §.

1. Behovsbedömning av miljöbedömning

Enligt 5 kap.18 § Plan- och bygglagen ska bestämmelserna i Miljöbalken 6:11-6:18 och 6:22 tillämpas om ett genomförande av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan (EU-direktiv 2001/42 EG).

Med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar ska kommunen göra en behovsbedömning och ta ställning till om ett genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller ej.

Detaljplanen innefattar inte verksamhet eller åtgärd som kräver tillstånd enligt 7 kap. 28 a § miljöbalken. Den anger ej heller förutsättningar för kommande sådana verksamheter eller åtgärder som anges i bilaga 1 eller 3 till förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar.

Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att

överskridas med föreslaget ändamål. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, kväveoxider, ozon, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM 10), arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren i utomhusluft.

Detaljplanens syfte är att förbättra situationen avseende utsläpp av mer eller mindre renat avloppsvatten, inom området och i avgränsande sjösystem. Syftet är också att skapa förutsättningar för en förbättrad infrastruktur inom området, med utbyggnad av ett allmänt vatten- och avloppsnät, samt ny- och ombyggnad av gator. Genom ny detaljplan skapas därmed förutsättningar för ytterligare permanentbebyggelse.

Platsen

Planområdet består av fritidshusbebyggelse med enskilda avlopp. Andelen permanentboende har stadigt ökat vilket medfört att avloppssituationen försämrats, med utsläpp av mer eller mindre renat vatten från de enskilda avloppen. Detta har bland annat medfört en belastning på omkringliggande sjöar och vattendrag, framförallt Orlången. Det finns också stor risk för sanitära problem såsom förorening av vattentäkter, uppträngande av avloppsvatten etc.

Detaljplaneområdets ytvatten avrinner till sjön Orlången som ingår i Tyresåns sjösystem. Orlången har ett mycket näringsrikt tillstånd och behöver avlastas från näringsämnen, främst fosfor. Dagens belastning härrör troligen från mer eller mindre bristfälliga enskilda avlopp från den kringliggande fritidshusbebyggelsen.

Detaljplaneområdet gränsar till Lännaskogens naturreservat samt Natura 2000 i sydöstra delen, samt även, i denna del, till område med riksintresse för friluftslivet.

I den sydöstra delen av planområdet vid och på fastigheten [redacted] angränsande mot naturreservatet, finns ett område som är utpekat som område med högt naturvärde i skogsstyrelsens inventering av värdefulla skogsområden.

Området i sydvästra delen vid Helmerdalsvägens slut är utpekat som nyckelbiotop enligt skogsstyrelsens inventering. En del av det området är beläget inom detaljplaneområdet. (se Skogens pärlor- www.skogsstyrelsen.se)

Påverkan

Karaktäristiska egenskaper för de verksamheter, anläggningar och åtgärder som detaljplanen avser att medge.

Dagvatten

Detaljplanen innebär att ett allmänt VA-nät byggs och antalet enskilda avlopp minskar, vilket förbättrar VA-situationen i området och även vattenkvaliteten i omkringliggande vattenområden.

Dagvatten som uppkommer i området idag, infiltreras i marken eller avleds

via diken.

En ökning av antalet permanentboende i området, vilket detaljplaneläggningen medför, ger ökade hårdgjorda ytor såsom tak, uppfarter, gator mm. Detta leder till ökad mängd dagvatten, att föroreningsinnehållet i dagvattnet ökar, samt att infiltrationsytorna minskar. Detta i sin tur påverkar den redan mycket belastade sjön Orlången negativt.

Dagvattenmängd och föroreningsinnehåll påverkas av hur stor förtätning av området som kommer att ske. En större förtätning kan leda till en ökad belastning. Med en bra markplanering, så att lokalt omhändertagande av dagvatten kan ske kan föroreningar via dagvattnet minskas. I den dagvattenutredning som tagits fram för detaljplaneområdet beräknas att dagvattenflödena inom området kommer att öka med 35 procent i och med den ökning av hårdgjorda ytor som detaljplanen kan medföra. Enligt utredningens beräkningar kommer det ske en minskning av näringsämnena fosfor och kväve som kan bli upp till 50 procent med en utbyggnad av ett allmänt VA-system. Däremot förväntas det ske en ökning av bly med ca 50 procent och av koppar och nickel med ca 7 procent som följd av ökad aktivitet i området. Dessa värden ligger dock långt under de riktvärden som finns för känsliga recipienter.

Naturvärden

Detaljplanen innebär att en mindre del naturmark kommer att tas i anspråk för byggande, vilket minskar ytor för rekreation. Ingen av de ytor som bedöms ha stort naturvärde och/eller rekreationsvärde påverkas dock nämnvärt. De områden som har utpekade naturvärden kommer att planläggas som allmän platsmark/Natur för att säkerställa att deras värden skyddas. Fastigheten [redacted] som angränsar till en nyckelbiotop har stora begränsningar av var på fastigheten bebyggelse får ske. Detta kommer att ge en buffertzon mellan nyckelbiotopen och den bebyggda delen. Andelen tillgänglig strövmark och närnatur är dessutom god inom planområdet och i angränsande friluftsområden. Generell lovplikt för trädfällning införs i planbestämmelserna för att bevara områdets karaktär och skydda värdefull vegetation.

Buller

Ökad bostadsbebyggelse och fler permanentboende, innebär att trafikbelastningen på främst Vidjavägen kommer att öka. Detaljplanen kommer dock medge endast ett begränsat antal nya fastigheter, vilket gör att trafiken beräknas öka marginellt. Enligt en översiktlig bullerkartläggning i Huddinge (Ingemanssons Technology, 1992) tangerar delar av fastigheterna närmast Vidjavägen idag bullernivåer på 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå (2 meter över mark) vilket är de riktvärden som sätts som max vid fasad för huvudbyggnad. En beräkning har genomförts över hur de beräknade framtida trafiknivåerna utmed Vidjavägen kommer att påverka bullernivåerna på fastigheterna. Dessa fastigheter får därför bestämmelsen

att marken som berörs av höga bullernivåer inte får bebyggas med huvudbyggnader.

Planen

Detaljplanen kommer att innebära en förändring från fritidsboende till permanent boende med ökad bostadsbebyggelse som följd. Detta medför att naturmark till viss del kommer att tas i anspråk. Områden med höga naturvärden påverkas ej nämnvärt, Fastigheten [redacted] angränsar till utpekad nyckelbiotop. Bebyggelsen på denna fastighet kommer att bli begränsad då byggrätten är begränsad på grund av tillgänglighetsskäl samt att stora delar av fastigheten har givits beteckningen mar som inte får bebyggas. Inriktningen är dock att så långt som möjligt bevara karaktären i Vidja.

Ökad bostadsbebyggelse och fler permanentboende medför viss ökad trafikföring till/från och inom förstudieområdet. Kollektivtrafiken i området består i nuläget av gles busstrafik. Gång och cykelvägar saknas i området, men planeras längs Vidjavägen i planområdet och mellan Vidja och Ågestavägen/Ågestabroväg.

I området finns inte heller någon service i form av förskola, skola eller närbutik. Även om kollektivtrafiken kan förbättras med tätare turer, kommer många transporter ske med bil.

Motiverat ställningstagande

Med utgångspunkt i ovanstående gör kommunen den bedömningen att ett genomförande av plan- etapp 1- för Vidja inte medför någon betydande miljöpåverkan enligt MB 6:11.

Planen berör inte riksintressen och medför ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Den medför heller inte risker för människors hälsa eller miljön.

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

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: Huddinge är vidare en s k Ekokommun och verkar för ett långsiktigt hållbart samhälle. Kommunen avser att verka för kretsloppsprincipen enligt de fyra grundvillkoren:

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.

2. Ämnen som vi människor skapat, och som är främmande för naturen och svåra att bryta ned, får inte nyproduceras och spridas.

3. Naturen får inte systematiskt skadas eller trängas undan och vi får inte använda mer ur naturen än vad som återskapas.

4. Jordens naturresurser skall fördelas rättvist och effektivt, både inom respektive land och mellan världens alla länder.

Dessa villkor om att skapa ett så resurseffektivt och miljövänligt samhälle som möjligt kan uppfyllas genom att planområdet redan är ianspråktaget för bostadsbebyggelse. Befintliga grönområden inom planområdet bevaras i stor utsträckning. Ett allmänt VA-system kommer att byggas ut inom området vilket innebär en minskad miljöpåverkan. Det finns dock ingen service inom området vilket innebär att transporter i stor utsträckning kommer att ske via bil. Ett ökat permanentboende i området kan dock få med sig att kollektivtrafiken i området blir bättre.

3. Konsekvenser för miljön

Beskrivning sker i det följande enligt de punkter som tas upp i Metod för miljökonsekvensbeskrivningar i Huddinge kommun (januari 1994). Den redovisar inga alternativa utbyggnadsförslag utan konsekvenserna beskrivs enbart för den utbyggnad som detaljplaneförslaget medger.

Nollalternativ

Ur flera miljöaspekter ska förändringen jämföras med ett nollalternativ, dvs ett alternativ där gällande områdesbestämmelser inte ändras.

Nollalternativet utgår i detta fall från de bestämmelser som gäller för området. Alternativet innebär att området även fortsättningsvis kommer att VA-försörjas genom enskilda anläggningar istället för ett allmänt VA-nät. Byggrätter fortsätter att vara små på stora tomter och ingen förtätning kan ske. Samtliga vägar behåller sin låga standard.

3.1 Geologiska förhållanden/markradon

De centrala delarna av planområdet med ängen och fastigheterna utmed Varfågelvägen och Fräkenvägen samt Vidjavägen fram till ängens östra sida består av lös jord, det vill säga lerjord utan genomgående torrskorpa. Övriga delar av planområdet består av fast jord och berg i dagen eller på ringa djup. För byggnader som placeras på lerjord behöver särskild hänsyn tas till detta vid höjdsättning, grundläggning och planering av tomterna.

Enligt Huddinge kommuns markradonredovisning finns inte några högriskområden i detaljplaneområdet utan endast normal- och

lågriskområden. Undersökning av radonförekomst ska ske inför bygglov. Alternativt ska byggnaden uppföras i radonsäkert utförande.

Jämfört med nollalternativet sker ingen förändring.

3.2 Hydrologiska förhållanden och yt- och grundvattenpåverkan

De hydrologiska förhållandena och dagvattenhanteringen beskrivs mer omgående i planbeskrivningen under 5.1 Natur

Ny exploatering medför att dagvattenflödena ökar i området med ca 35%. Samtidigt innebär en ökad trafik och ett ökat permanentboende att ökade föroreningsmängder avleds via dagvattensystemen. Den dagvattenutredning som tagits fram föreslår åtgärder som innebär att en betydande del av föroreningarna inte når vattenrecipienten, sjön Orlången. Det är av stor vikt att Orlången inte belastas ytterligare av föroreningar och näringsämnen. När ett allmänt vatten- och avloppssystem byggs i planområdet och antalet enskilda avloppsanläggningar minskar, förbättrar det vatten- och avloppssituationen i området och även vattenkvaliteten i omkringliggande vattenområden.

Jämfört med nollalternativet sker- trots den snabbare avrinningen som följer på större andel hårdgjorda ytor- en positiv förändring. Detta är tack vare att näringsämnena som släpps ut i Orlången kommer att minska när de enskilda avloppssystemen inte längre släpper ut föroreningar i området.

3.3 Allmän naturvård, naturmiljö

Med föreslagen utbyggnad kan planområdet förändras från ett område av skogskaraktär till ett mer välordnat villaområde. Vegetationen påverkas bl.a. av bebyggelsens täthet, lokalisering och utformning. Tätare bebyggelse ger större negativ påverkan. För att minska denna förändring bör bland annat bebyggelsen naturanpassas och tillkomma utan stor naturpåverkan. Värdefull vegetation samt växtligheten efter vägarna bör i möjligaste mån bevaras. Generell lovplikt för trädfällning införs därför i planbestämmelserna.

De grönområden som finns inom planområdet påverkas ej nämnvärt av planerad bebyggelse. Ny kvartersmark föreslås i kanten av ett område som idag är betecknat natur och som används som fotbollsplan och bl.a. för midsommarfirande. Den nya kvartersmarken är förlagd vid en redan befintlig väg och avgränsas av ett dike från området som idag används av områdets boende. Ny kvartersmark kommer även tillkomma i en mindre utsträckning i anslutning till befintliga fastigheter.

En privatägd fastighet, [redacted], består till stora delar av ett område med höga naturvärden. Idag är hela denna fastighet betecknad som kvartersmark. Det området som berörs av höga naturvärden kommer att planläggas som natur och omvandlas till allmän platsmark.

Jämfört med nollalternativet sker en mindre, negativ förändring vad gäller den biologiska mångfalden. De ökade byggrätterna kommer att minska växtligheten på tomterna och viss naturmark kommer att tas i anspråk för kvartersmark. Samtidigt ges naturvärdesobjektet på fastigheten [redacted] ett större skydd i och med detaljplaneringen. Omgivande naturområden med höga naturvärden kommer inte att påverkas av planens genomförande.

3.4 Rekreation och friluftsliv

Inom detaljplanen finns stora ytor som betecknas som naturområden och som kommer att få ett kommunalt huvudmannaskap. I anslutning till detaljplanen finns Lännaskogens naturreservat och ett Natura 2000- område. Detaljplanen tar hänsyn till de portar och stigar som idag finns till naturreservatet. Andelen tillgänglig strövmark och närnatur är god inom programområdet och i angränsande friluftsområden. Ett område som kallas för ängen kommer att planläggas som kvartersmark men planläggas som friluftsområde för att bevara området tillgängligt för rekreation för de boende i Vidja.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnvärd förändring och Närboende får inte nämnvärt mindre areal att använda för strövtåg, lek etc. som följd av föreslagen utbyggnad.

3.5 Ljusförhållanden och lokalklimat

Detaljplanen medger friliggande villor i max två våningar med en minsta tomtstorlek om lägst 1 000 kvm varvid goda ljusförhållanden kan erhållas både på tomt och i byggnad.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnvärd förändring.

3.6 Luft

Föreslagen utbyggnad inom programområdet bedöms inte förorsaka att nu gällande miljökvalitetsnormer för utomhusluft enligt miljöbalkens 5 kap § 3 överskrids. De ämnen som omfattas av normen är kvävedioxid, kväveoxider, ozon, svaveldioxid, kolmonoxid, bly, bensen, partiklar (PM 10), arsenik, kadmium, nickel och bens(a)pyren.

3.7 Buller

Trafikökningen bedöms bli så begränsad att bullerstörningar från trafik behålls på en relativt marginell nivå i större delen av detaljplaneområdet. Som utgångspunkt för planeringen av programområdet ska gälla riksdagens riktvärden för trafikbuller. Detta innebär att 55 dBA ekvivalent ljudnivå vid fasad och uteplats så långt som möjligt ej bör överskridas.

Enligt en översiktlig bullerkartläggning i Huddinge (Ingemanssons Technology, 1992) tangerar delar av fastigheterna närmast Vidjavägen idag

bullernivåer på 55-60 dBA ekvivalent ljudnivå (2 meter över mark). Då biltrafiken endast bedöms öka marginellt på grund av den föreslagna utbyggnaden kommer de delar av fastigheterna som omfattas av höga bullernivåer öka begränsat. Inom de områden där bullernivåerna överskrider 55 dB bör inte huvudbyggnad placeras varvid denna mark har korsmarkerats.

Jämfört med nollalternativet ökar bullernivåerna framför allt utmed Vidjavägen. I övrigt sker ingen nämnvärd förändring.

3.8 Markföroreningar

Markföroreningar har ej uppmärksammats och är ej sannolika i området.

3.9 Avfallshantering

Vid föreslagen utbyggnad förutsätts avfallshantering från bebyggelsen kunna lösas på traditionellt sätt genom hämtning i kärl vid varje enskild fastighet. Erforderliga utrymmen för källsortering bör anordnas. Källsortering av byggavfall förutsätts.

En återvinningsstation finns idag utanför detaljplanområdet utmed Vidjavägen vid Ågestaverket. Ytterligare en återvinningsstation föreslås centralt i detaljplaneområdet utmed Vidjavägen vid bussens vändplan.

3.10 Energiförsörjning

Energiförsörjning och uppvärmning sker huvudsakligen med el. Energieffektiva lösningar med t.ex. bergvärme bör användas.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.11 Trafik, transporter

Föreslagen utbyggnad medför viss ökad trafikföring till och inom programområdet samt tillfälligt ökad byggverksamhet vilket bedöms medföra liten påverkan på närområdet.

En förändring från fritidsboende till permanent boende samt ökad bostadsbebyggelse innebär att trafikbelastningen på bl.a. Vidjavägen ökar med ca 5 fordon per tillkommande permanentfastighet.

I dagsläget saknar Vidjaborna bra tillgång till kollektivtrafik. De flesta inom detaljplaneområdet klarar SLs riktlinjer för minsta avstånd till busshållplats, men turtätheten är låg. Även om detta skulle förbättras i och med ett ökat permanentboende kommer många transporter att ske med bil. Detta medför såväl hälso- och miljöproblem (ökat buller, sämre luft, mer trängsel och minskad trafiksäkerhet) för Stockholmsregionen. För att nå uppsatta

miljömål och inte överskrida miljökvalitetsnormerna för luft krävs en mängd kompletterande åtgärder som kan påverka vårt sätt att utnyttja transporter för ett hållbart resande. För att motverka ökad bilanvändning och ökat bilinnehav i området bör förutsättningarna för alternativa färdmedel förbättras.

Gång- och cykelväg planeras längs Vidjavägen i planområdet och mellan Vidja och Ågestavägen/Ågestabroväg. Vidjavägen saknar idag separat utrymme för gångtrafikanter och cyklister.

Jämfört med nollalternativet ökar bil- och busstrafiken inom och i anslutning till planområdet. Samtidigt förbättras möjligheterna till framkomlighet för de olika trafikslagen genom förbättrade vägar och ny gång- och cykelväg. Tillgången till kollektivtrafik kan komma att öka genom att detaljplanen medger en permanentbosättning i området. Detta är dock en fråga för Storstockholms lokaltrafik.

Jämfört med nollalternativet sker en förbättring av trafiksäkra gång- och cykelvägar genom utbyggnad av en separat gång- och cykelbana utmed Vidjavägen både inom och utom planområdet.

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 bland annat sunda, lågemitterande och varudeklarerade byggmaterial väljas samt kvalitetskontrollen vara hög, särskilt med avseende på fukt.

3.13 Störningar under byggtiden

Under utbyggnadstiden av enskilda fastigheter samt huvudgata och lokalgator kommer området att belastas med byggtrafik.

Sprängnings- och schaktarbete kommer att ske. Byggverksamheter förutsätts ske på ett sådant sätt att riktvärden för buller från byggarbetsplatsen uppfylls (SNV 2004:15).

3.14 Djurhållning

Ingen djurhållning är aktuell inom detaljplanen.

3.15 Elektromagnetiska fält

De elektromagnetiska fält som skapas kring transformatorstationen bör inte ge en fältstyrka inomhus som överstiger bakgrundsnivån, d v s 0,1 µT.

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 därmed inte någon nämnvärd förändring jämfört med gällande områdesbestämmelser.

3.17 Landskapsbild

De större byggrätter som detaljplanen tillåter kommer att medföra att den lantliga karaktären i området kommer att minska på sikt. Detta är dock en förändring som redan sker inom ramen för de gällande områdesbestämmelserna.

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. Även växtligheten bör bevaras och därför finns en utökad lovplikt för trädfällning.

Jämfört med nollalternativet sker en förändring av landskapsbilden genom att större byggrätter medges och att en mindre andel obebyggd mark planeras som kvartersmark.

3.18 Kulturhistoriska miljöer

Detaljplaneområdet har inga kända fornlämningar och omfattas inte av något av Huddinge kommuns kulturmiljöinventerings utpekade kulturmiljöområden.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

[redacted]

planarkitekt