

HUDDINGE
KOMMUN

MILJÖ- OCH
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

SBN PL 2007/47.31
Dp 0126K-15787

ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljöbeskrivning

Illustrationskarta



Detaljplan för Gladö kvarn

Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

september 2011

Innehållsförteckning

Planbeskrivning	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Behovsbedömning av miljöbedömning	5
Behovsbedömning enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivning (SFS 1998:905).....	5
Hushållning med mark- och vattenområden	5
Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §.....	5
Plandata	5
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden.....	5
Tidigare ställningstaganden	6
Översiktliga planer	6
Gällande byggnadsplaner och förordnanden	7
Planuppdrag och samråd för detaljplanen.....	7
Kommunala beslut i övrigt	8
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	8
Natur	8
Naturvärden	8
Hydrologiska förhållanden, yt- och grundvattenförhållanden	11
Strandområden.....	11
Bebyggelseområden.....	13
Bostäder.....	13
Arbetsplatser.....	14
Offentlig service	14
Kommersiell service	15
Tillgänglighet.....	15
Rekreation.....	16
Fornlämningar	16
Infrastruktur	17
Gator och trafik.....	17
Biltrafik.....	18
Gång- och cykeltrafik	20
Kollektivtrafik	20
Trafiksäkerhet	21
Parkering och utfarter	21
Teknisk försörjning.....	22
Vattenförsörjning	22
Dagvatten	22
El- och teleförsörjning	24
Energiförsörjning	24
Avfallshantering	24
Räddningstjänst	24
Geotekniska förhållanden	24
Störningar	25
Buller - verksamheter	25
Bullerutredning externt industribuller Gladö kvarn.....	26
Buller – vägtrafik.....	27
Hästhållning och skyddsavstånd.....	28
Markföroreningar.....	29
Genomförandebeskrivning	30
Organisatoriska frågor	30
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	30

Genomförandeorganisation.....	30
Genomförandetid	30
Preliminär tidsplan för genomförande	31
Genomförande allmän plats	31
Genomförande kvartersmark	31
Genomförande gemensamma bryggor inom Wv område	32
Fastighetsrättsliga frågor	32
Ägoförhållanden	32
Fastighetsbildning.....	32
Gemensamhetsanläggning	34
Upphävande av gemensamhetsanläggning Gladö kvarn ga:1.....	34
Släntintrång på kvartersmark	34
Ledningsrätt	35
Kommunens övertagande av ansvar för allmän plats	35
Ekonomiska frågor	36
Gator mm.....	36
Gatukostnadsersättning.....	36
Avstående av mark och eventuellt släntintrång	36
Fastighetsbildning.....	37
Gemensamhetsanläggning	37
Bygglov- och planavgift	37
Vatten och avlopp.....	37
El och tele	38
Kostnader för miljöskyddsåtgärder.....	38
Administrativa frågor	38
Sammanfattning.....	39
Agenda 21-frågor.....	42
Miljöbeskrivning	43
Nollalternativ	43
Hydrologiska förhållanden, yt- och grundvattenförhållanden	43
Allmän naturvård, naturmiljö, jord- och skogsbruk.....	43
Luft	44
Lukt	44
Buller	44
Trafik	44
Störningar under byggtiden	45

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Gladö kvarn är ett fritidshusområde från 1940-talet som på senare år fått en allt högre andel permanentboende. Detta innebär en påverkan på omgivningen och att nya behov har uppstått i området. De enskilda avloppen i Gladö kvarn är inte anpassade efter den ökade belastning som ett permanentboende ger och innebär risken att mer eller mindre renat avloppsvatten släpps ut i Kvarnsjön. Det ökade permanentboende har även lett till önskemål om större byggrätter i området.

Syftet med detaljplanen är att ge förutsättningar för en utbyggnad av ett gemensamt vatten- och avloppssystem samt en ny- och ombyggnad av befintligt vägnät. Därmed ges möjlighet för ett permanentboende med större byggrätter och möjlighet till avstyckningar.

Ambitionen med detaljplanen är att ge möjligheten för fastighetsägarna att utveckla sina fastigheter samtidigt som områdets kvaliteter med stora naturområden och tillgången till Kvarnsjön bevaras. Detaljplanen avväger mellan önskemålet att bevara områdets karaktär och behovet av att anpassa området efter de förändringar som ett ökat permanentboende medfört. Detta innebär att det finns ett behov av ett större underlag för service samtidigt som det finns kvaliteter i att bevara något större fastigheter för att på så sätt behålla vegetationen och den kuperade terrängen. Planen underlättar även för dem som vill både bo och verka i Gladö kvarn då den ger möjlighet att ha verksamheter i bottenvåningen. En ambition är även att skapa möjligheter till fler mötesplatser i området och detaljplanen stöder därför områden som kan innehålla lekplatser och de platser som idag används av fastighetsägarna i området, tennisbanorna och festplatsen, med planbestämmelser.

Naturområden inom kvartersstrukturen bevaras i detaljplanen och vattenområdena görs tillgängliga för allmänheten med utpekade platser för gemensamma bryggor.

Detaljplanen medger en avstyckning av befintliga fastigheter och att ett fåtal nya kan tillkomma, vilket ökar underlaget för en utökad kollektivtrafik och service i området. Bebyggelsen kan uppföras som friliggande småhus i högst två våningar.

Behovsbedömning av miljöbedömning

Behovsbedömning enligt förordningen om miljökonsekvensbeskrivning (SFS 1998:905)

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagens 5 kap 18 § och Miljöbalken 6 kap 11§ med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behövas. Däremot görs en frivillig miljöbeskrivning enligt Huddinge kommuns riktlinjer, vilken innehåller en behovsbedömning utifrån bilaga 2 och 4 i förordningen om miljökonsekvensbeskrivning (SFS 1998:905). Här beskrivs de bedömningar som gjorts om planens förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB.

Hushållning med mark- och vattenområden

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

Miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §

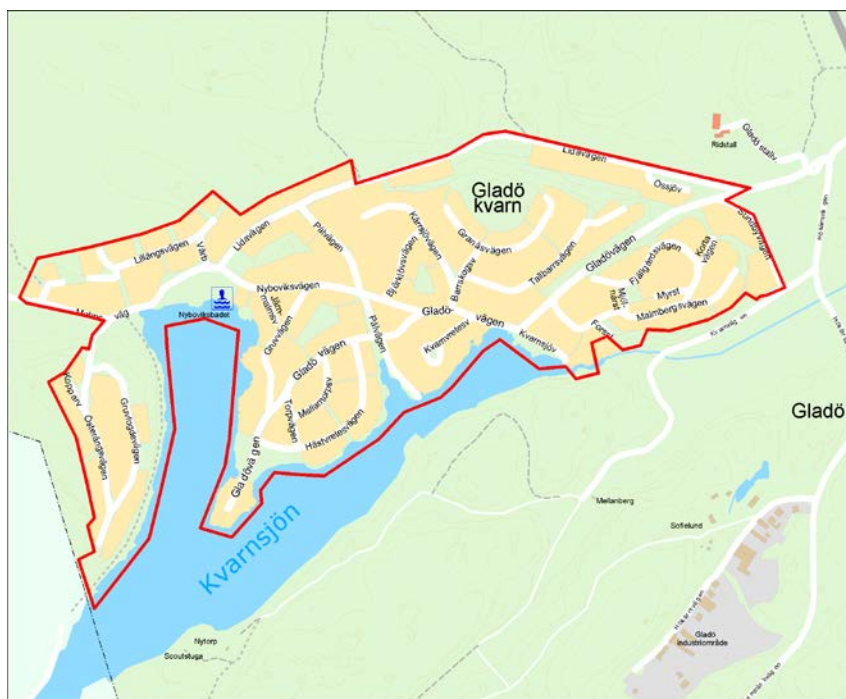
Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §, se vidare miljöbeskrivningen avsnitt *Luft*. Miljö kvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas enligt planförslaget.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger norr om Kvarnsjön och omfattar de bebyggda delarna av fritidshusområdet Gladö kvarn. Området har anslutning till Haningeleden och ligger ca 4,5 km söder om Huddinge centrum. Mellan Gladö kvarn och Haningeleden finns avfarterna till Gladö industriområde och Gladö ridsällskaps stall. Fritidshusområdet omges i väster, norr och öster av naturreservaten Flemingsbergsskogens naturreservat, Gladöskogens naturreservat samt Orångens naturreservat. Det finns även funderingar på att göra Kvarnsjön till ett naturreservat.

Planområdet omfattar ca 150 hektar och redovisas i kartan nedan.



Planen omfattar 440 privatägda bostadsfastigheter. De allmänna ytorna, det vill säga vägområden och naturområden, ägs av Huddinge kommun men förvaltas idag av Gladö kvarn vägförening. Nyboviksbadet är ett kommunalt bad och förvaltas av Huddinge kommun.

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer

I Huddinge kommuns översiktsplan från år 2000 är Gladö kvarn utpekad som ett fritidshusområde. När översiktsplanen antogs hade kommunen ännu inte tagit ställning till hur dessa områden skulle utvecklas.

I Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen, RUF 2010 laga kraftvunnen den 30 augusti 2010 av landstingsfullmäktige, är Gladö kvarn utpekad som "övrig regional stadsbygd". Detta innebär att marken avses för samlad bebyggelse i ett område av större omfattning. Enligt RUF 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 och effektiv energiförsörjning. Nya bostäder bör planeras som permanentbebyggelse och lokaliseras efter dessa förutsättningar. Enligt RUF måste efterfrågan på fritidsbostäder i framtiden i högre grad tillgodoses i områden på större avstånd från regionens centrala delar, företrädesvis i angränsande län.

Gällande byggnadsplaner och förordnanden

För området gäller idag byggnadsplaner med beteckningarna 24-A-1, 24-A-4, 24-B, 24-B-2, 24-C samt 24-C-2. Planerna är från 1938, 1942 och 1944 och har bestämmelseändringar från september 1974. Planerna medger en huvudbyggnad och högst två komplementbyggnader. Huvudbyggnad får byggas med en byggnadsarea om högst 55 kvm och en högsta byggnadshöjd på 3,5 meter. Komplementbyggnader får ha en sammanlagd byggnadsarea om högst 25 kvm och med en högsta byggnadshöjd på 3,0 meter. Byggnaderna får byggas i en våning och vind eller källarvåning får inte inredas.

Genomförandetiden för byggnadsplanerna har gått ut.

Strandskydd gäller på södra sidan av Kvarnsjön, där det inte finns någon bebyggelse, samt utmed Kvarnbäcken i sydöstra delen av området.

Planuppdrag och samråd för detaljplanen

Kommunstyrelsen beslutade den 24 september 2007 att ge samhällsbyggnadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta nya detaljplaner enligt den förstudie som togs fram under augusti 2007. I planläggningen ska även behovet av förskola inom området utredas.

Detaljplanen har varit ute på programsamråd för att få synpunkter på programförslaget. Programförslaget gick i korthet ut på att Gladö kvarn ska ha ett kommunalt huvudmannaskap för gator och naturområden samt att ett kommunalt vatten- och avloppssystem ska byggas ut i området. Området föreslås förtätas måttligt med en minsta tomtstorlek om 1000-1500 kvm. För bebyggelsen föreslogs en friliggande småhusbebyggelse i två våningar med en byggrätt som var något lägre än vad som är vanligt i Huddinge kommun.

Efter programsamrådet föreslogs vissa förändringar i inriktningen som fanns med i det planförslag som var ute på plansamråd under våren 2010.

Detaljplanearbetet sker i en etapp som omfattar hela området. Förändringen beror på svårigheter att hantera gatukostnaderna när fördelningsområdet för gatukostnaderna och detaljplaneområdet är olika. Synpunkter under samrådet har även lett fram till en förändring av den föreslagna byggrätten som istället följer Huddinge kommuns normalbestämmelser.

Under plansamrådet kom det in en mängd yttranden från fastighetsägare, som enskilda skrivelser men även i form av enkätsvar. Många av yttrandena handlade om den kommunala standarden för vägarna som tillämpas i Gladö kvarn. Andra har tagit upp frågan om gatukostnader som hanteras i ett särskilt samråd. Efter plansamrådet har tomten som föreslog för en förskola utgått då kommunens ansökan om dispens från det generella markavvattningsförbudet, fick avslag. Vidare har ytor planlagts för att användas för dagvattenhantering samt ett Naturområde vid Nyboviksbadet fått en planbestämmelse som reglerar skötseln av områdets ängsmark.

Yttrandet under samrådet har även lett till att en kompletterande trafikbulerutredning tagits fram samt en fördjupning av dagvattenutredningen.

Utställning har skett under våren 2011 och underrättelse om utställning med planhandlingar har sänts enligt remisslista till myndigheter, kommunala nämnder och organisationer. Kungörelse har införts i Dagens Nyheter, Svenska Dagbladet samt anslagits på kommunens anslagstavla 28 mars 2011. En redogörelse efter utställningen har upprättats.

Som följd av de yttranden som kom in under utställningen har vissa revideringar av detaljplanekartan skett efter utställningen. Revideringarna bedömdes vara av begränsad betydelse och sakna intresse för allmänheten, det vill säga det är en mindre förändring som enbart påverkar de fastigheter som finns i närheten av förändringen. Någon ny utställning av planförslaget krävdes inte. Revideringarna har kommunicerats med berörda fastighetsägare.

Kommunala beslut i övrigt

Diskussioner med Trafikverket pågår angående förbättringar på korsningen Gladövägen och Haningeleden. Korsningen Gladövägen och Hökärsvägen har byggts om under 2009 och Gladövägen fram till infarten till Gladö ridsällskaps anläggning, Gladö stallväg, har breddats med en gång- och cykelbana.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Detaljplaneområdet är relativt kuperat med bitvis stora höjdskillnader och få större flacka partier. Exploateringen är relativt låg med stora tomter och bevarad vegetation. Även inne i bebyggelsen har naturområden bevarats på höjder i kvarteren som genom gångstråk är tillgängliga för allmänheten. Åtkomsten till dessa allmänningar säkras i detaljplanen. Den rikliga vegetationen inom privata fastigheter ger området en viss karaktär och underlättar samtidigt för hanteringen av dagvattnet inom fastigheten. Det är därför viktigt att värdefull vegetation på tomterna i största möjliga mån beaktas vid byggnation, bl.a. eventuella ekar och tallar.

Naturvärden

Inom och i direkt anslutning till detaljplaneområdet finns flera områden med höga naturvärden och områden klassade som ekologiskt särskilt känsliga.

Ett mycket intressant område är gräsmarken mellan Nyboviksbadet och Malms väg. Gräsmarken fortsätter också en bit norr om Malms väg. Här

finns en fin hagmarksflora och fjärilsfauna. Fjärilsfaunan vid Nybovik är artrik och med ett antal ovanliga fynd av dagfjärilar och mätare. Vad det gäller hagmarksfloran hittar man växter som idag är mycket ovanliga i Huddinges kulturlandskap. Däribland kan nämnas darrgräs, toppklocka, klasefibbla och blåsuga. De högsta naturvärdena finns på norra sidan av Malms väg.

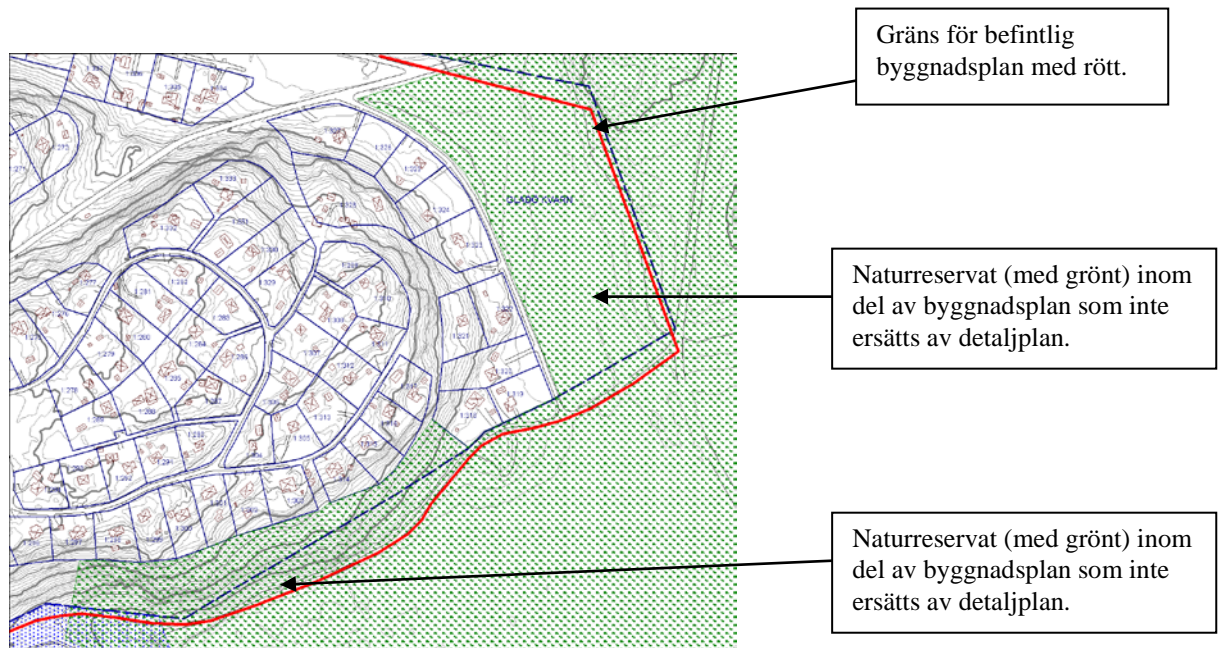
Hela området kring Kvarnbäcken, i Kvarnsjöns östra del, är värdefull ur biologisk mångfaldshänsyn med bl.a förekomst av rödlistade arter. Längs med Kvarnbäcken råder 300 meter strandskydd. Området utgörs av en naturligt meandrande bäck som kommer från Kvarnsjön och mynnar i Orlången.

Kvarnsjön har också höga naturvärden, bl.a förekommer rikligt med stor dammussla i sjön. Arten är tämligen sällsynt med spridda förekomster från Skåne till norra Uppland och sydöstra Dalarna.

Generellt har våtmarker ett högt värde för den biologiska mångfalden. De är också viktiga kvävefällor och flödesutjämnare. I Stockholms län råder generellt markavvattningsförbud. Ett naturmarksområde söder om Lidavägen utgörs till största delen av sumpskog förutom i anslutning till befintlig bebyggelse i väster och öster. Detta område avgränsas av en mycket kraftig bergbrant med mindre sluttande terräng i öster, befintlig bebyggelse västerut och Lidavägen i norr. Hela detta område, sumpskogen och bergbranten bedöms ha höga naturvärden (klass 2 i våtmarksinventeringens naturvärdesklasser). Två nya privata fastigheter har föreslagits på områdets norra del, båda i anslutning till befintlig bebyggelse i öster respektive väster medan resten av området föreslås vara naturmark med ett kommunalt huvudmannaskap. Idag är fastigheten privatägd. För att bevara sumpskogen är det viktigt att hydrologin på fastigheten inte påverkas. Det finns även våtmarker vid Pålvägens södra del och i korsningen Malms väg/ Österängsvägen. Dessa områden är planerade som naturmark där naturanpassade våtmarksanläggning får anläggas. Denna får inte störa de naturliga förutsättningarna men kan kanske utveckla dem för att bättre omhänderta dagvattnet.

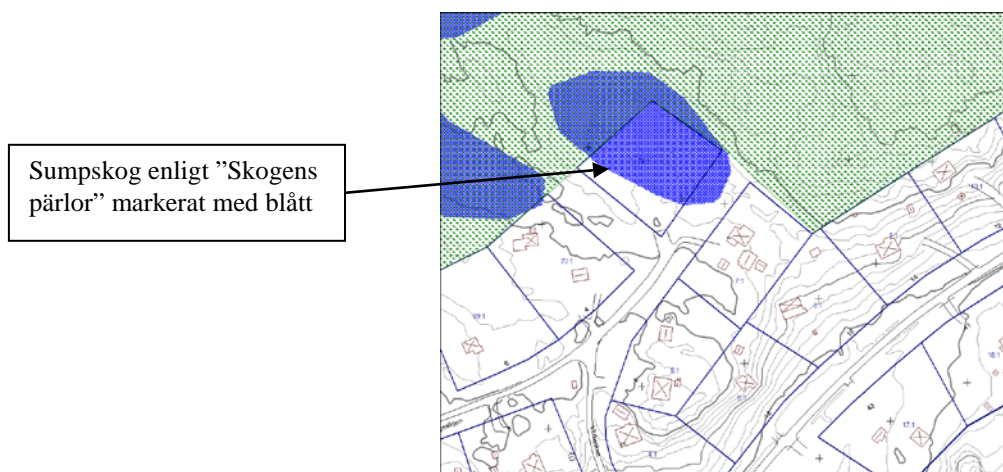
I norr och väster gränsar planområdet till Flemingsbergsskogens naturreservat, som kännetecknas som ett mycket artrikt område, en av de artrikaste på Södertörn, med över 90 rödlistade arter och med höga botaniska och zoologiska skyddsvärden.

I anslutning till detaljplaneområdet i öster finns Gladö kvarns odlingslandskap bestående av hagmarker, däribland en ekhage med botaniska värden. I denna del finns ett område som ingår i Orlångens naturreservat. I gällande byggnadsplan (24-A-1 med tilläggsbestämmelsen 24-A-4) är området planerat som parker och plantering samt idrottsändamål. Denna del av byggnadsplanen kommer att upphävas men inte ersättas av detaljplan utan endast ingå i naturreservatet. Se bild nedan.



Angränsande till detaljplaneområdet i sydöst, nära sjöns östra spets finns en värdefull ekskog med höga botaniska och zoologiska skyddsvärden och förekomst av rödlistade arter. Här förekommer bl a den sällsynta hasselsnoken. Detta objekt ingår i Orlångens naturreservat.

I detaljplanens norra del i anslutning till Flemingsbergsskogens naturreservat finns enligt Skogsstyrelsens inventering "Skogens pärlor" ett område utpekad som sumpskog. Denna ligger på en privat fastighet och efter en inventering på plats har det visat sig att området inte längre kan klassas som sumpskog. Därför föreslås i detaljplanen denna fastighet vara kvar som kvartersmark för bostadsbebyggelse. Se bild nedan.



Detaljplanen bevarar i stort sätt de befintliga naturområdena men ett fåtal enskilda fastigheter för bostadsändamål föreslås i anslutning till befintliga bostäder och infrastruktur.

Hydrologiska förhållanden, yt- och grundvattenförhållanden

Detaljplaneområdets ytvatten avrinner till Kvarnsjön med undantag av den sydöstra och norra delen av området som avvattnas till Orlången via Kvarnbäcken/Ebbadalsdiket. Kvarnsjön tillhör Tyresåns sjösystem och avvattnas via Orlången och sedan vidare via Ågestasjön, Magelungen och Drevviken mot vattendrag i Tyresö kommun. Kvarnsjön är ursprungligen en näringsfattig skogssjö och betecknas som måttligt näringsrik. Sjön är idag påverkad av enskilda avlopp från bebyggelsen runt sjön och är oväntat näringsrik i förhållande till jämförbara skogssjöar utan bebyggelse. Orlången har idag ett mycket näringsrikt tillstånd. Sjöns ursprungliga karaktär var troligen svagt näringsrik på grund av dess läge i lerfyllda dalgångar. Det som avgör sjöns status är att den länge fått ta emot hög näringsstillförsel från bebyggda områden, samt lakvatten från Sofielunds avfallsanläggning. Sjön behöver kraftigt avlastas från fosfor.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

EU:s vattendirektiv syftar bland annat till ett långsiktigt skydd för alla typer av vatten. Syftet är att alla vatten dvs. sjöar, vattendrag, kustvatten och grundvatten ska ha god vattenstatus senast år 2015 och att inget vatten får försämrats. Vattenmyndigheten har, i december 2009, beslutat om miljö kvalitetsnormer, åtgärder och förvaltningsplan för dessa vattenförekomster. I Tyresån omfattas bl.a. sjön Orlången, som idag har måttlig-otillfredsställande ekologisk vattenstatus och har fått en tidsfrist till år 2021 för att uppnå god vattenstatus. Kommunerna ska omgående se till att åtgärder vidtas så att miljö kvalitetsnormen kan uppnås. Planområdet ligger inom tillrinningsområdet till Orlången med flera.

Strandområden

Syftet med strandskyddet är att långsiktigt trygga förutsättningarna för friluftslivet och bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet. Strandskyddet innebär förbud mot att vidta en rad åtgärder som motverkar bestämmelsernas syfte.

Gladö kvarns stränder är attraktiva för rekreation som bad, båtliv och vandring. Idag uppfattas stora delar av stränderna som privata bland annat på grund av de privata bryggor som ligger utanför privata fastigheter på kommunens mark. Det är viktigt att strandnära områden förblir tillgängliga för allmänheten och därför bör de privata bryggorna tas bort från kommunens mark.

Istället för de många privata bryggorna finns i detaljplanen utmärkt fem platser där större, gemensamma bryggor får anläggas. Ansvaret för dessa bryggor kommer att ligga på en privat boendeförening. För det kommunala Nyboviksbadet har ett område utpekats som friluftsbad med tillhörande bryggor i detaljplanen. Strandskyddet syftar också till att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet.

Enligt de nya strandskyddsreglerna kommer ett generellt strandskydd införas automatiskt i samband med att detaljplanen vinner laga kraft. Det generella strandskyddet sträcker sig 100 meter från strandkanten vilket i Gladö kvarn innebär att ett flertal bebyggda fastigheter kommer att ingå i strandskyddsområdet.



Karta som visar gränsen för 100 meter från strandkanten med rött.

I samband med utställningen söker Huddinge kommun ett upphävande av strandskyddet för markarealen på de privata bostadsfastigheter som ligger inom det generella strandskyddet. Denna mark är redan ianspråktagen av de boende och uppfattas idag inte som tillgänglig för allmänheten. På de fastigheter som har vattenområden har en 10 meter bred remsa mot strandkanten skyddats mot bebyggelse i detaljplanen. Dessa fastigheter får anlägga en mindre brygga och badplats för privat bruk. På vissa ställen går inte de privata fastigheterna ända fram till strandkanten och där är stranden tillgänglig för allmänheten.

Tre nya privata bostadsfastigheter är föreslagna helt eller delvis inom hundra meter från strandkanten. Dessa ligger på Malmberget i anslutning till befintlig väg och bebyggelse. Fastigheterna ligger på en höjd jämfört med strandkanten och har därför inte samma vegetation och djurliv som vid stranden. De hindrar inte allmänheten från att nå stranden och därför föreslås även de få strandskyddet upphävt. För att markera gränsen mellan de privata fastigheterna och släppet ner till vattnet är en planbestämmelse satt som säger att gränsen mellan kvartersmark och allmän platsmark ska markeras med en häck eller stenmur.

Strandskydd införas på de delar inom Gladö kvarn som är natur- och parkmark för att bevara allmänhetens tillträde, samt för att bevara goda livsvillkor för djur - och växtlivet. De anläggningar som kan tillkomma i samband med badet eller på parkmark står inte i strid med strandskyddets syfte. Även de nya privata fastigheterna för Friluftsområde, Idrott och Tekniska anläggningar för pumpstationer föreslås omfattas av strandskyddet då de inte står i strid med syftet.

Bebyggelseområden

Bostäder

Gladö kvarn består idag av fritidshusbebyggelse huvudsakligen från 1940-talet och framåt. Det finns 440 fastigheter för bostadsändamål varav alla utom ett fåtal har någon form av bebyggelse. På drygt 50 % av fastigheterna är fastighetsägarna mantalsskrivna men den mesta av bebyggelsen är fortfarande av fritidshuskaraktär.

Som minsta tomtstorleken föreslås 1 000 m², vilket på lång sikt kan innebära ca 120 nya fastigheter inom området genom delning av de befintliga. Förslaget innebär även att 10 nya fastigheter kan tillkomma på mark som ägs av kommunen och som idag är obebyggd. De nya fastigheterna föreslås i anslutning till befintliga där infrastrukturen redan är utbyggd. Större areal än 2 000 m² 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 att bebyggas är i plankartan prickmarkerade, vilket betyder ”mark som inte får bebyggas”.

I Gladö kvarn föreslås en bostadsbebyggelse av friliggande småhus. Förutsatt att den överensstämmer med bostadsändamålet får även lokal för verksamheter som inte är störande för omgivningen, inredas i huvudbyggnaden.

Huvudbyggnad får byggas i två våningar och ha en största byggnadsarea (BYA) som är 150 m². För komplementbyggnader är den största sammanlagda byggnadsarean 40 m² och dessa får byggas i högst en våning. Om det finns ett befintligt fritidshus på fastigheten får den räknas som komplementbyggnad om den överensstämmer med de gamla byggnadsplanernas bestämmelser, det vill säga har en byggnadsarea på högst 55 m². Detta innebär dock att den högsta byggnadsarean för huvudbyggnaden i så fall minskas då den högsta totala byggnadsarean på fastigheten är 190 m².

En generationsbostad får finnas inom huvudbyggnaden och ha en bruttoarea (BTA) på högst 60 m². Alternativt får befintligt fritidshus räknas som denna generationsbostad.

Huvudbyggnader ska placeras minst 6 meter från gata och 4 meter från annan fastighetsgräns. Även komplementbyggnader ska placeras 6 meter från gatan men får placeras 1 meter från annan fastighetsgräns.

Högsta byggnadshöjden på huvudbyggnaden är 6,5 meter och nockhöjden är 8,5 meter. För komplementbyggnaden är högsta byggnadshöjden 3,0 meter och högsta nockhöjd 4,0 meter. Bebyggelsen ska anpassas efter den kuperade terrängen inom Gladö kvarn för att så långt som möjligt bevara områdets karaktär. Därför får inte alltför stora förändringar av marken i form av uppfyllnader och schaktningar ske i samband med byggnationen.

En planbestämmelse säger att placering och utformning av byggnader ska ske med hänsyn till befintlig terräng och vegetation. Om tomten är kuperad ska därför suterrängvåning byggas för en bra anpassning till terrängen.

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

Arbetsplatser

Gladö kvarn är idag planerat för enbart fritidsboende och det saknas möjligheter att anlägga verksamheter i området. Detaljplanen föreslår att icke störande verksamheter får förekomma på bottenvåningen inom bostadshusen för att skapa en mer varierad användning av området. Närmast stora arbetsområde är Gladö industriområde.

Offentlig service

Idag finns närmsta förskola för de boende i Gladö kvarn i Balingsnäs ca 3 km norr om området där även Balingsnässkolan finns som har undervisning i klasserna förskola till och med årskurs 9.

Planuppdraget sa att behovet av förskola skulle undersökas i detaljpanelläggningen. Som en notering ansåg även vissa partirepresentanter att behovet av grundskola även skulle undersökas. Enligt barn- och ungdomsförvaltningens lokalplaneringsavdelning finns det i Gladö kvarn behov av en förskola i området. Enligt en prognos från 2008 där inflyttningen bedömdes till 50 bostäder under år 2011- 2012, beräknades antalet barn i förskoleålder under år 2012 vara 95 stycken.

Det finns stora svårigheter att hitta en lämplig förskoletomt i ett redan utbyggt område som Gladö kvarn. Gladö kvarn omgärdas av naturreservat och de platser som lämnats som naturmark i byggnadsplanerna är ofta kuperad och olämplig att bebygga. I princip alla privata fastigheter i området har även någon form av bebyggelse. Platsen för en förskoletomt behöver enligt uppgift ett markområde på ca 5 000 m² och behöver en plan tomt, centralt i området med god tillgång till kollektivtrafik. Det finns behov av att bygga förskola i ett område som Gladö kvarn där det idag i princip inte finns någon offentlig service. En förskola kan bidra till att området blir mer självförsörjande och kan därmed minska på beroendet av bilresor. Det är även vanligt att en stor del av den befolkning som flyttar in i omvandlingsområden är barnfamiljer.

Detaljplanen föreslog i samrådet en förskola på den norra sidan om Lidavägen alldeles öster om den befintliga bebyggelsen. Huddinge kommun sökte dispens från det generella markavvattningsförbudet för att kunna bebygga tomtmarken men fick avslag. I utställningshandlingarna har därför den föreslagna tomten utgått ur planområdet. Ingen lämplig plats för förskola har kunnat hittas inom planområdet utan diskussionen om en plats

för förskola fortsätter i en separat process parallellt med detaljplanen för Gladö kvarn. De lägen som övervägs är antingen längst in i området söder om Malms väg eller vid infarten till Gladö kvarn där ett upphävande av delar av naturreservatet krävs. Det krävs en separat detaljplan för en sådan förskola. Förskolan ska även kunna användas för grundskola om behovet skulle uppstå i framtiden.

Kommersiell service

Idag finns en mindre kiosk vid Kvarnsjön på Gladövägen som arrenderar marken av Huddinge kommun och har öppet beroende på säsong. Närmsta kommersiella service finns i Huddinge centrum som har ett större utbud av livsmedel och andra varor.

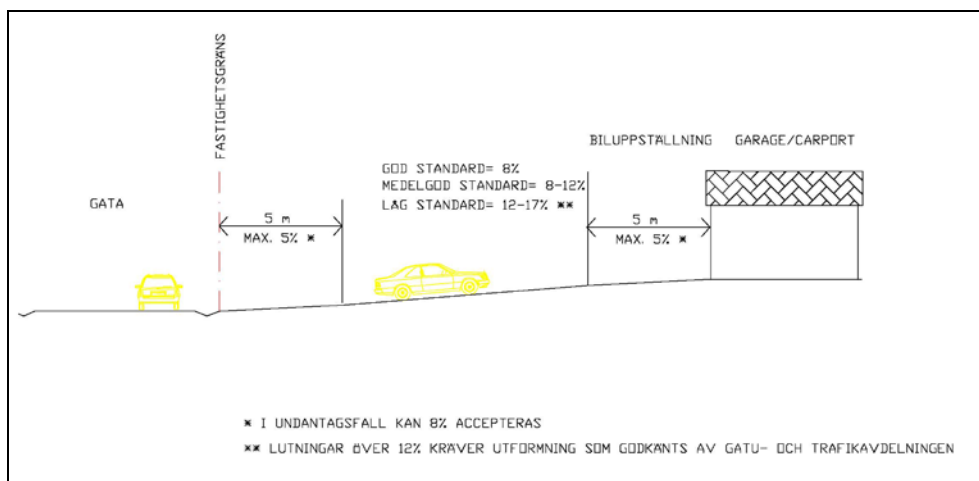
På fastigheten Gladö kvarn 1:11 i korsningen Gladövägen och Nyboviksvägen finns idag ett tidsbegränsat bygglov för kioskverksamhet som gäller till den 3 december 2013. Fastigheten har i detaljplanen givits en planbestämmelse som medger handel. Kommunens parkeringsnorm för handel ska uppnås på fastigheten. På grund av höjdskillnader placeras parkeringen mot angränsande fastighet Gladö kvarn 1:10. Skydd i form av vegetation bör finnas mot fastigheten Gladö kvarn 1:10 för att parkeringen inte ska uppfattas som alltför störande. Kommunen ser gärna att det tillkommer service och arbetsplatser inom Gladö kvarn för att minska andelen bilresor.

Tillgänglighet

Terrängen är på många platser inom Gladö kvarn mycket kuperad och undantag kan medges från kravet på tillgänglighet till en- och tvåbostadshus i de fall där det är befogat med hänsyn till terrängen (3 kap 15 § 5 p. PBL och 12 § lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m.). Dock eftersträvas att fastigheterna ska ha angräning med bil så nära huvudbyggnaden som möjligt.

Vissa partier som har bedömts få större lutningar på en angräningsväg än vad som kan accepteras har getts beteckningen mark som inte får bebyggas, för att hindra att vissa olämpliga avstyckningar görs. Bedömningen utgår från figur enligt nedan (ur bygglovavdelningens broschyr "Söka bygglov" om lutning på utfart från tomt till gata).

I och med en detaljplanering prövas om fritidshusfastigheterna är lämpade för ett permanentboende bland annat med hänsyn till tomternas byggbarhet. Två fastigheter i Gladö kvarns södra del är väldigt svåra att bebygga då större delen av fastigheterna har väldigt kraftiga lutningar. Fastigheterna har även en egen infartsväg som inte är kopplade till det övriga planområdet. I planarbetet har ingen lösning hittats som kan förse fastigheterna med infart från annat håll som skulle kunna möjliggöra bebyggelse för permanentboende. Fastigheterna är därför inte medtagna i planområdet utan föreslås fortsätta vara fritidshusfastigheter enligt de gamla byggnadsplanerna.



Kommunens standard för lutningar på angöring på tomtmark

Rekreation

Gladö kvarn gränsar till tre stora naturreservat och Kvarnsjön. Boende i Gladö kvarnsområdet använder Kvarnsjön för bad, båtsport och fiske och det kommunala Nyboviksbadet lockar även andra än de boende i området. I den norra viken ligger Nyboviksbadet, en anlagd badplats med bryggor och strand för allmänheten, samt en fotbollsplan. Vid parkeringsplatsen till Nyboviksbadet driver Gladö fastighetsägarförening två tennisbanor som föreslås fortsätta förvaltas av de boende. Föreningen förvaltar även en dansbana på udden vid Gladövägen. Även den östra viken, kallad Affärsviken, nyttjas som badplats av allmänheten. Utmed Gladövägen innan bebyggelsen i Gladö kvarn har Gladö ridsällskap sitt stall och i Malms vägs förlängning finns en skjutbana. I anslutning till Gladö industriområde planeras för en golfbana.

På de områden som planerats som park finns möjlighet att anlägga träffpunkter som till exempel lekplatser. Lekplatserna ska anpassas till platsen så att på allmanningen vid Barrskogsvägens norra ände bör en mer naturanpassad lekplats anläggas medan det kan tillkomma en större lekplats vid Nyboviksbadet.

Fornlämningar

Norr om Malmvägen, på naturmark vid badplatsen finns en registrerad fornlämning (RAÄ nr 326:1). Detta är en fyndplats där två kvartsavslag har hittats. Vid Österängsvägen alldeles i backen på naturmark, finns en registrerad fornlämning (RAÄ nr 325:1). På den privata fastigheten Gladö kvarn 1:146, norr om Nyboviksvägen och öster om Pålvägen fann man en tvåreggad yxa av bergart år 1979 (RAÄ nr 227:1). I korsningen Gladövägen/Barrskogsvägen, på kommunal mark, har en registrerad fornlämning i form av en minnessten funnits. Vid registreringen 1981 hade minnesstenen flyttats och återfinns på privat mark på sydöstra delen av tomten. På den privata fastigheten Gladö kvarn 1:102 har en fornlämning registrerats som är en fyndplats för en yxa av grönsten. På den privatägda

fastigheten Gladö kvarn 1:64 finns den registrerade fornlämningen RAÄ 225:1 som är en fyndplats för en håleggad trindyxa.

Inga nya fastigheter är föreslagna i direkt anslutning till de registrerade fornlämningarna.

Infrastruktur

Gator och trafik

Området nås idag via Gladövägen, som ansluter till väg 259, Haningeleden. Haningeleden har stor betydelse som regional väg mellan E4 i Vårby och väg 73 vid Jordbro. Den aktuella delen av Haningeleden är utbyggd som normal tvåfältsväg.

Haningeledens roll som regional led medför krav både på hög framkomlighet för genomgående trafik och god tillgänglighet för trafik till och från anslutande bostads- och verksamhetsområden. Det förstnämnda kravet innebär att den genomgående trafiken på Haningeleden ska prioriteras i korsningarna. Det andra kravet innebär att korsningar för anslutande gator ska ha tillräcklig kapacitet så att inte fördröjningen för anslutande trafik blir besvärande stor. Trafikverket håller på att utreda en ny trafiklösning för korsningen Haningeleden/Hökärsvägen/Sundbyvägen.

Trafiken till och från Gladö kvarn består idag av permanent- och fritidshusboende, samt besökande till Nyboviksbadet under sommarmånaderna.

Trafikmängderna på Haningeleden är idag cirka 9000 fordon/dygn norr om Gladövägen och cirka 7000 f/d söder om Gladövägen varav andelen tung trafik är 15%. Trafikmängden på Gladövägen är cirka 3000 f/d vid korsningen mot Haningeleden. Av dessa så fördelar sig cirka hälften på Hökärsvägen mot Gladö industriområde och hälften på Gladövägen mot Gladökvarn.

Föreslagen plan medför att ett större antal fritidshus kommer att bli permanentboende och på längre sikt kommer ungefär 120 fastigheter att tillkomma. Det uppskattade framtida trafikflödet på Gladövägen vid korsningen Lidavägen är ca 2800 f/d om området byggs ut enligt detaljplanen.

Hastighetsbegränsningen på lokalgator i Huddinge kommun är 30 km/h och på huvudvägnätet 50 km/h om det inte finns särskilda skäl. På huvudvägnätet sänks hastigheten till 30 km/h vid skolor, förskolor och äldreboenden. En översyn av hastighetsbegränsningarna inom Huddinge kommun pågår som kan ge en större variation av hastighetsbegränsningar. Till exempel föreslås att huvudgatorna får 40 km/h på vissa håll, bland annat i Gladö kvarn.

Biltrafik

Gatunätet i området består idag av en huvudgata med busstrafik, som börjar på Gladövägen och övergår sedan i Nyboviksvägen med en vägbredd på 5 meter. Gladövägen fortsätter efter delningen med Nyboviksvägen, att vara en lokalgata med vägbredden 4 meter fram till korsningen Gladövägen/Gruvvägen där den övergår till att vara en smal återvändsgata med vägbredd 3 meter. Nyboviksvägen avslutas vid Lidavägen med en vändplats för buss och delas i två lokalgator med vägbredd 3-4 meter.

Resterande gator i Gladökvarn är lokalgator, de i den södra delen av Gladökvarn har en vägbredd på 3 meter, medan övriga har en vägbredd på 4 meter.

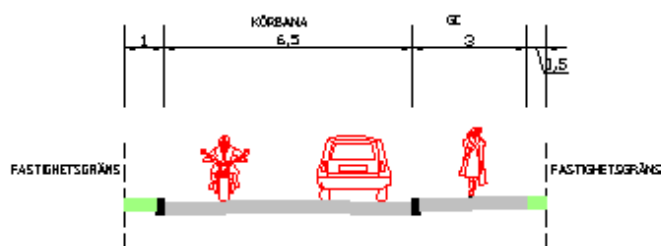
Befintligt vägområdet för sydvästra delen av Gladövägen, östra delen av Lidavägen och Pålvägen är 20 meter medan resterande del av Gladövägen, Lidavägen samt Nyboviksvägen har ett vägområde på 10 meter. Övriga gator har ett vägområde på 5-7 meter.

Större delen av gatunätet klarar idag kommunens norm på max 10% lutning. Gladövägen och Lidavägen har på några sträckor lutningar som ligger strax över 7% vilket är SLs krav på maximal lutning på gator med busstrafik. Den skyltade hastigheten är idag 30 km/h.

Drift och underhåll sköts från och med delningen Gladövägen/Lidavägen av Gladökvarns vägförening. Huddinge kommun är väghållare för sträckan mellan Haningeleden och fram till delningen Gladövägen/Lidavägen. Trafikverket är väghållare för Haningeleden.

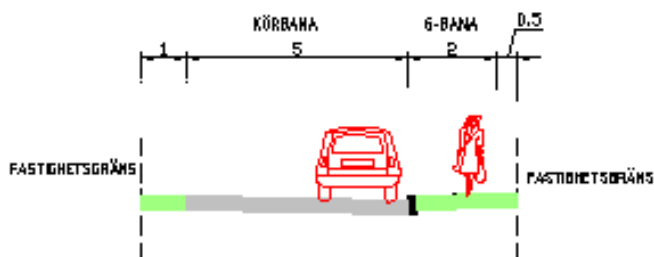
Vägsystemet i Gladökvarn är idag utbyggt och anpassat efter det fritidshusboende som området är planerat för. I och med att området detaljplaneras för det permanentboende som idag finns i Gladökvarn, kommer gatorna att byggas ut till kommunal standard. I områden med helårsboende har Huddinge kommun fattat beslutet att en viss standard för gatorna ska finnas. Gatorna byggs ut för en ökad trafiksäkerhet vilket innebär gångbanor på de större stråken samt belysning i hela området. Gång- och cykelbana byggs längs huvudgatan för att skilja cyklisterna från trafiken. Den kommunala standarden är även anpassad för att gatorna ska ha bärighet för den ökade trafiken som en permanentbosättning i området medfört, för att bilar, bussar och mindre lastbilar ska kunna mötas på gatorna, samt att gatorna är anpassade för de fordon som tar hand om snöröjning, sophantering och för räddningstjänst.

Gladövägen fram till korsningen Gladövägen/Nyboviksvägen, Nyboviksvägen fram till korsningen Nyboviksvägen/Lidavägen och Lidavägen kommer att få huvudgatustandard av typ bussgata, se figur 1. Detta innebär att vägområdet kommer inrymma ett sidoområde för till exempel upplag av snö (1 meter), körbana (6,5 meter), gång- och cykelbana (3 meter) och stödremsa och belysning (0,5 meter). Vägområdet kommer att få en total bredd på 11 meter. Totalt blir den asfalterade ytan med körbana och gång- och cykelbana 9,5 meter



Figur 1

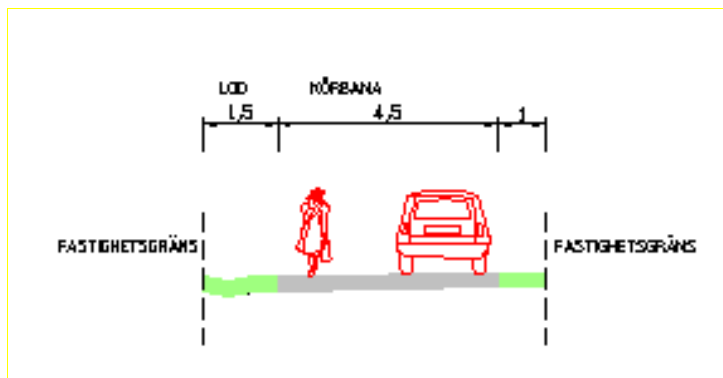
Gladövägen från korsningen Gladövägen/Nyboviksvägen till korsningen Gladövägen/Gruvvägen, Pålvägen mellan Gladövägen och Lidavägen samt Malms väg och backen på Österångsvägen fram till Gruvfogdevägen kommer att få lokalgatustandard av typ L1, se figur 2. Vägområdet kommer att inrymma ett sidoområde för till exempel upplag av snö (1 meter), körbana (5 meter), gångbana (2 meter) och stödremsa och belysning (0,5 meter). Vägområdet kommer att få en total bredd på 8,5 meter, och den asfalterade ytan blir totalt 7 meter.



Figur 2

Övriga lokalgator inom området kommer att få lokalgatustandard av typ L3, se figur 3. Vägområdet kommer att inrymma ett sidoområde för till exempel upplag av snö (1,5 meter), körbana (4,5 meter) och stödremsa och belysning (1 meter). Vägområdet kommer att få en total bredd på 7 meter, och den asfalterade ytan blir totalt 4,5 meter.

Gruvvägen kommer att få en något specialanpassad sektion på grund av terrängens utseende och svårigheterna att anpassa vägen till befintliga fastigheter. Vägen kommer att ligga inom befintligt vägområde som är på 8 m, men sidoområdet minskas vilket innebär att en större del av slänten kan ingå inom vägområdet.



Figur 3

Såväl huvudgata som lokalgator ska förses med belysning. Alla kommunala återvändsgator förses med en vändplan med radie på 6 meter, detta för att servicefordon ska kunna vända på ett trafiksäkert sätt. Alla gator utom huvudgatorna kommer att tillhöra 30-zon.

En förprojektering av gatorna i Gladö kvarn har gjorts och generellt i området skapar utbyggnationen av gatorna endast en mindre påverkan på de befintliga fastigheterna. Det finns dock ett par områden som påverkas mer; Gruvvägen, Tallbarrsvägen, Gladövägen, vid korsningen Gladövägen/Kvarnvretsvägen. De utpekade områdena kommer även att studeras mer ingående under en senare detaljprojektering.

Gång- och cykeltrafik

En regional gång- och cykelförbindelse går längs Haningeleden mot Huddinge centrum.

Utmed huvudgatorna, Gladövägen-Nyboviksvägen och Lidavägen, kommer en 3 meter bred gång- och cykelbana anläggas. Denna underlättar även andra än de boende i området, att ta sig till det kommunala Nyboviksbadet.

Gladövägen, från korsningen Gladövägen/Nyboviksvägen till korsningen Gladövägen/Gruvvägen, Pålvägen, från korsningen Gladövägen/Pålvägen till korsningen Pålvägen/Lidavägen samt Malms väg och backen på Österängsvägen fram till Gruvfogdevägen kommer att förses med en 2 meter bred gångbana. Cykeltrafiken kommer här inte att få en egen cykelbana utan hänvisas till körbanan. Dessa gator fungerar som uppsamlingsgator till busshållplatserna i området.

På övriga lokalgator kommer cykeltrafiken att gå på körbanan blandat med gångtrafik och biltrafik.

Kollektivtrafik

Storstockholms lokaltrafik (SL) trafikerar i dagsläget Gladö kvarn med en busslinje 709, mellan Huddinge centrum – Gladö kvarn – Lissma. Turtätheten är 11 turer per dag och riktning på vardagar och 10 turer per dag och riktning under helger. Det finns idag 8 busshållplatser mellan korsningen Gladövägen/ Hökärrsvägen och vändslingsan vid Nyboviksbadet.

I dagsläget har större delen av området god standard (700 meter fågelvägen) vad gäller gångavstånd till kollektivtrafiken, enligt SLs riktlinjedokument RIPLAN. Det är endast den sydvästra delen av Gladö kvarn vid Österängsvägen, som inte klarar god standard, se figur 4. Bussen vänder idag vid särskild bussvändslinga på Nyboviksvägen vid badet.

Diskussioner förs med SL om att bussen eventuellt kan komma att gå i slinga i området och därmed trafikera Lidavägen. Det är SL som fattar beslut om detta och bussdragningen är beroende av vilket underlag det finns för busstrafik på Lidavägen. I så fall kommer två busshållplatser att tillkomma på denna sträcka. Detaljplanen har ett vägområde på Lidavägen som rymmer eventuell busstrafik.

På huvudgatorna finns det sträckor där lutningarna överstiger 7% som är SLs krav på maximal lutning på gator med busstrafik. Då en anpassning av vägarna för att klara av SLs lutningskrav innebär alltför stora negativa effekter på omgivande fastigheter frångår detaljplanen lutningskraven.

Då fler kommer att bosätta sig permanent i Gladö kvarn 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 SL som beslutar om kollektivtrafiken i Huddinge.

Trafiksäkerhet

Huddinge kommun håller på att ta fram en standard för hur trafiksäkerheten ska tillgodoses i omvandlingsområden. Hur och var kommer att utredas under detaljprojekteringen som kommer i ett senare skede av planeringen. Huddinge kommun anlägger gupp på lokalgator, där det är problem med höga hastigheter (mer än 15 % av fordonen kör mer än 37 km/h), där det är problem med markförhållanden kan en avsmalning eller sidoförskjutning byggas istället. På huvudgatan kan det därför bli aktuellt med timlashållplatser, platågupp eller sidoförskjutningar. Detta är ingenting som regleras i detaljplanen men som kan anläggas om behovet finns. Vid den branta backen på Österängsvägen har projekteringen tagit hänsyn till siktförhållanden och en separat gångbana föreslås för att öka säkerheten för gångtrafikanter och för att förbättra sikten generellt för biltrafikanter.

Parkering och utfarter

Parkering ska anordnas på den egna fastigheten. Antalet parkeringsplatser ska uppfylla Huddinge kommuns gällande parkeringsnorm, vilket prövas i samband med ansökan om bygglov.

Vid verksamheter ska handikapparkering ordnas enligt Boverkets byggregler, 3:122. Detta innebär att en angörings- eller parkeringsplats för funktionshindrades fordon ska kunna ordnas inom 25 meters gångavstånd

från en sådan entré som ska vara tillgänglig för personer med nedsatt rörelse- eller orienteringsförmåga.

Utfarter ska anordnas av den enskilde fastighetsägaren. På Gruvvägen kommer dock detta innebära vissa problem och därför får infarter lösas på annat sätt.

På två platser inom detaljplanen har gemensamma parkeringsytor föreslagits, vid tennisbanorna och vid dansbanan. Dessa parkeringar finns idag men detaljplanen medger att dessa får utökas. Vidare parkering anordnas vid Nyboviksbadet och vid Affärsviken på ytor som redan idag är hårdgjorda. Dessa områden har planbestämmelsen Park.

Cykelparkering ska anordnas på platser där det är viktigt ur servicesynpunkt, t.ex vid badplatsen och vid busshållplatser.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning

Idag försörjs området genom enskilda vatten och avloppssystem. Ett gemensamt bevattningssystem finns utbyggt i området som sommartid försörjer fastigheterna med sjövatten och som drivs av de boende.

Ett allmänt vatten- och avloppssystem kommer att byggas ut i Gladö kvarn av Stockholm vatten AB. Vatten- och avloppssystemet planeras byggas ut med en kombination av ett lättrycksavloppssystem, som har fördelen att det kan läggas grunt på fastigheterna, och ett traditionellt självfallssystem. I detaljplanen finns fem platser utpekade för de pumpstationer som behövs vid ett självfallssystem. För lättrycksavloppssystem placeras en pumpenhet inne på varje fastighet. Det är i första hand Stockholm vatten AB som beslutar vilken typ av vatten- och avloppssystem som byggs ut i Gladö kvarn.

Utbyggnaden av det allmänna VA-systemet kommer att ske i etapper. Förbindelsepunkt för fastigheterna upprättas vid tomtgräns mot gatumarken. Allmänna ledningar förläggs inom allmän platsmark, gatumark.

Det befintliga sjövattnensystemen kan finnas kvar och skötas av de boende även i fortsättningen men behöver då läggas ned i vägkroppen i samband med ombyggnaden av vägarna så de inte stör utbyggnaden av gator och vatten- och avloppssystemet. Detta kräver avtal med kommunen och ställer vissa krav på ledningarnas kvalitet.

Dagvatten

Under förprojekteringen har en dagvattenutredning tagits fram av Vägverket Konsult. Den visar att detaljplaneförslaget medför stora förbättringar när det gäller föroreningarna av fosfor och kväve, då enskilda anläggningar byts mot ett allmänt vatten- och avloppssystem. Samtidigt medför förslaget ökade dagvattenflöden med 20 % och att föroreningsbelastningen ökar med

30 till 300 % beroende på ämne. Detta är ett resultat av att de hårdgjorda ytorna ökar i området när byggrätten ökas och att trafiken ökar i och med att fler bor i Gladö kvarn permanent.

Dagvattnet inom kvartersmark ska så långt som möjligt omhändertas lokalt inom respektive fastighet, det vill säga LOD, lokalt omhändertagande av dagvatten. 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 att orsaka skada på annan fastighet. Viktiga åtgärder är att inte hårdgöra ytor utan att använda genomsläppliga material såsom t.ex. singel eller naturgrus, natursten med genomsläppliga fogar istället för asfalt. En annan åtgärd är att använda stuprörsutkastare där dagvattnet avleds till infiltrationsyta. Det är också viktigt att tänka på att minimera föroreningskällorna genom att t.ex gödsla varsamt och undvika biltvätt på garageuppfart och istället använda biltvättsanläggning där vattnet renas.

Gladö kvarn är mycket kuperat och marken består främst av berg vilket försvårar omhändertagandet av dagvattnet. Detta innebär att det kan vara svårt för varje enskild fastighet att ta hand om det egna dagvattnet, samtidigt är det enskilda fastighetsägares ansvar att det egna dagvattnet inte påverkar andra fastigheter.

Utmed vägar som gränsar mot naturmark, t.ex. den första sträckan av Gladövägen samt Lidavägen, kommer öppna diken att anläggas för att förbättra omhändertagandet av överskottsvattnet inom planområdet. Det kan även bli aktuellt att anlägga diken utmed andra vägsträckor inom området. Vid utloppspunkter inom planområdet föreslås utförande av åtgärder för fördröjning av dagvattnet, såsom meandring av diken (åstadkomma ett mer slingrande förlopp), anläggande av översilningsytor och ev. dammar där så är möjligt. Inom planområdet är områden utpekade för att möjliggöra åtgärder för fördröjning och rening av dagvattnet, se plankarta. På två av dessa områden finns idag redan naturliga våtmarker. En fördjupad utredning för hur dagvattenhanteringen ska utformas kommer att ligga till grund för genomförandet. I den studeras också om det finns behov av att utnyttja mark utanför planområdet för dagvattenhantering och visa på vilka ytor och möjligheter det finns att hantera dagvattnet där, med koppling till Tyresåns åtgärdsprogram.

Dagvattnet från gator och andra kommunala anläggningar kommer att tas hand om i ett separat dagvattenledningsnät. Här ska målsättningen vara att åstadkomma trög avledning och fördröjning där så behövs.

Dagvattenåtgärderna behöver beräknas och bedömas utifrån vad som ger mest effekt också med avseende på kostnader för åtgärderna. En stor del av dagvattenflödena kommer utifrån planområdet, från naturmark. Beroende på var man genomför föreslagna åtgärder blir reningsgraden av dagvattnet olika stor.

El- och teleförsörjning

I den norra gränsen för detaljplaneområdet löper en 20 kV- kraftledning. Socialstyrelsen bedömer att det inte finns risker från magnetfält under 0,4 µT. För områden med nivåer över bör försiktighetsprincipen tillämpas, t ex att nya bostäder inte planeras. Det område som berörs är en zon ca 8-10 meter från kraftledningarna.

Vattenfall Eldistribution AB har ett utbyggt elnät inom Gladö kvarn anpassat till ett fritidsboende. I samband med vägutbyggnaden kommer Vattenfall att dra nya ledningar i området och öka kapaciteten. Samtidigt med detta planeras även de luftburna ledningarna, däribland 20 kV- kraftledningen, att förläggas i mark i samband med vägutbyggnaden. Utbyggnaden innebär att de 4 befintliga transformatorstationerna utökas med 8 nya.

Även teleledningarna kommer att läggas ner i gatan i samband med vägombyggnaden.

Energiförsörjning

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

Avfallshantering

Hushållens källsorterade avfall kan hämtas vi varje fastighet. Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Nödvändiga utrymmen för källsortering bör anordnas. Källsortering av byggavfall förutsätts.

En återvinningsstation finns strax utanför planområdet vid korsningen Gladövägen och Hökärrsvägen. Möjligheten finns att i framtiden placera ytterligare en återvinningsstation på parkeringen vid tennisbanorna vid Lidavägen. Detaljplanen innehåller bestämmelser för upplag där återvinningsstationen kan placeras. Närmaste återvinningscentraler finns i Jordbro företagspark eller i Flemingsbergs industriområde.

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.

Geotekniska förhållanden

Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun består kvartersmarken i Gladö kvarn huvudsakligen av Berg (berg i dagen eller berg på ringa djup). I områdena mellan höjderna där gatorna oftast går

består marken av Fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän). Vid Malms väg, vid dansbanan och parkeringen, Pålvägen söder om Gladövägen och vid Gladövägen alldeles vid vattnet består marken främst av Lös jord (lerjord utan genomgående torrskorpa). En mindre del av den västra delen av Nyboviken vid Malms väg består av Organisk jord (ytlager av torv, dy gyttna; i allmänhet med större mäktighet än 0,5 m).

Byggnadernas konstruktion kan behöva anpassas efter markens förutsättningar. Detta prövas i bygglovsskedet.

Enligt Huddinge kommuns radonredovisning består Gladö kvarn till största delen av normalriskområden vad gäller radonhalter. Vissa områden betecknas som lågriskområden. Dessa är främst utmed Malms väg och på udden söder om Nyboviksvägen och väster om Pålvägen. Undersökning av radonförekomst ska ske inför bygglov, alternativt ska byggnaden uppföras radonsäkert.

Störningar

Buller - verksamheter

Söder om detaljplaneområdet ligger Gladö industriområde med flera bullrande verksamheter etablerade såsom SRV:s avfallsdeponi, Stena fragmenteringsanläggning, bergtäkt med kross, ett antal bilskrotor, samt en speedwaybana. Klagomål har framkommit från de boende i Gladö kvarn på buller från Gladö industriområde. I perioder har det pågått aktiviteter efter klockan 18, som har upplevts som störande.

Kartläggning av externt industribuller från SRV Sofielundsanläggning har gjorts 2006. För bergtäkten gjordes en bullerutredning 2009. För Stena fragmenteringsanläggning gjordes en bullerutredning 2005 efter klagomål från boende i Gladö kvarn. Ingen av dessa kartläggningar eller mätningar visar ett överstigande av de riktvärden som finns för externt industribuller vid bostäder.

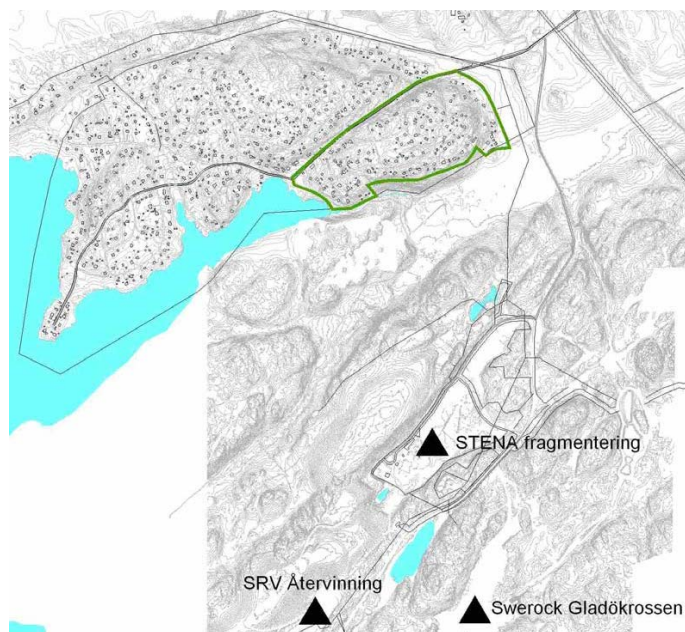
Avfallsdeponin, samt bergtäkten ligger i område med riksintresse för friluftslivet. Här överväger dock allmänhetens intresse för dessa verksamheter, som båda var för sig, tillgodoser ett stort regionalt intresse. Man har i översiktsplanen gjort undantag i riksintresset för friluftslivet och avsatt området som lämpligt för dessa verksamheter. Detta är också tillstyrkt av koncessionsnämnden. Det är till fördel ur miljösynpunkt att två miljöstörande verksamheter, samlokaliseras och samordnas.

En del av det bergiga skogspartiet mellan den gamla och den pågående deponin används för trial (motorcykelsport). Ytterligare bullerkällor för de närmast belägna fastigheterna är väg 259, Gladövägen, samt trafiken på Hökärrsvägen, till och från Gladö industriområde.

Bullerutredning externt industribuller Gladö kvarn

En kartläggning av verksamhetsbuller, från Gladö industriområde har utförts av Ingemansson 2010-02-05. Syftet med denna utredning var att se om den sammanlagda bullerstörningen leder till överskridande av riktvärden för externt industribuller.

Det område som har utretts är den sydöstra delen av Gladö kvarn, som är närmast belägen industriområdet och där boende tidigare klagat på ljudnivåerna. De bullerkällor som har utretts är SRV återvinning, Swerock-Gladökrossen samt STENA fragmentering.



Området för bostäder i förhållande till industriområdet

Dessa verksamheter har var för sig, i de bullerutredningar som tidigare genomförts, inte överskridit gällande riktvärden, se nedan.

Riktvärden för externt industribuller

Högsta ljudnivå, frifältsvärden	Ekvivalent ljudnivå, dBA			Maximal ljudnivå, dbA
Helgfria vardagar, klockan	07-18	18-22	22-07	22-07
Sön- och helgdagar, klockan		07-22	22-07	22-07
Områdesanvändning Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap samt utbildningslokaler och vårdlokaler.	50	45	40	55

Bullerutredningen visar att riktvärden för externt industribuller dag, kväll och natt innehålls.

Buller – vägtrafik

Riktvärden trafikbuller som normalt inte bör 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

Den översiktliga kartläggningen av buller i Huddinge kommun (Ingemanssons Technology 2002), visar att trafikbullernivån i detaljplaneområdet huvudsakligen ligger i intervallet 45-55 dBA.

En trafikbullerutredning har gjorts av ÅF Ingemansson i detaljplaneskedet för att närmare titta på vägtrafikens buller inom detaljplaneområdet. Utredningen har beräknat trafikbullret på huvudgatorna i området, dvs. Gladövägen/Nyboviksvägen, samt Lidavägen. Trafikbullerutredningen visar att planområdet innehåller riktvärdena för vägtrafikbuller vid fasad, avseende trafik på huvudgatorna, utom vid tre bostäder utmed Gladövägen.

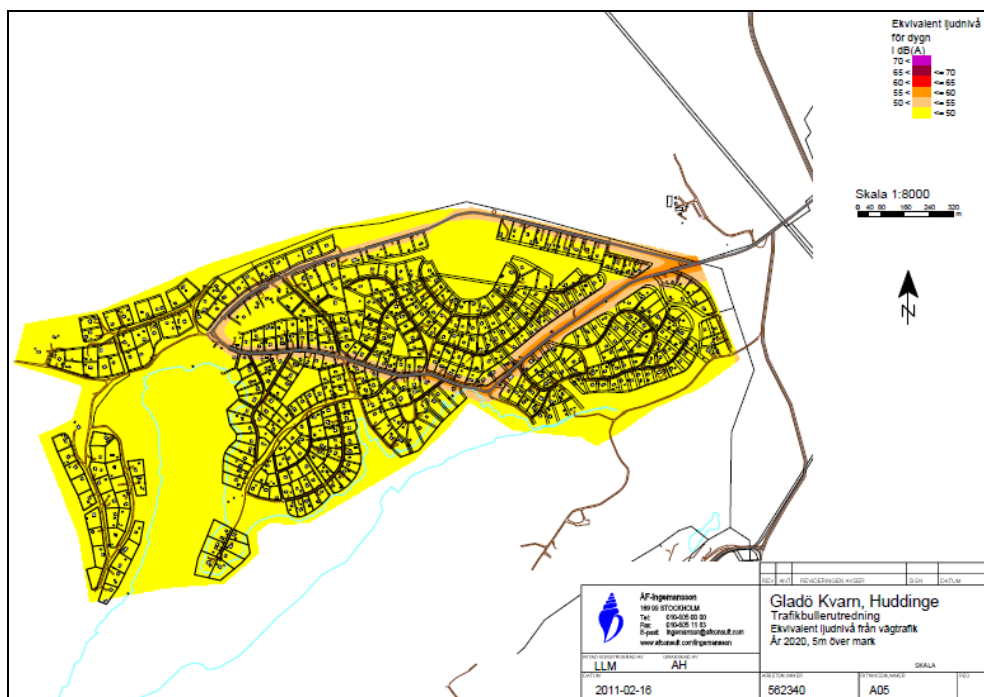
Utredningen visar dagens förhållande samt prognos år 2020, då planområdet förväntas vara fullt utbyggt. Skillnaden blir inte så stor vid utbyggt planområde jämfört med nuläge. Tre hus längs med Gladövägen får överskridande av ekvivalent ljudnivå vid en fasad med upp mot 57 dBA ekvivalent ljudnivå i nuläge. Övriga fasader får under 55 dBA i nuläge.

Vid fullt utbyggd detaljplan blir överskridandet upp mot 59 dBA ekvivalent ljudnivå på samma bostäder. En bostad längs med Gladövägen får upp mot 57 dBA på del av fasad mot Gladövägen.

Maximal ljudnivå blir 79 dBA i nuläge jämfört med 80 dBA med fullt utbyggd detaljplan.

För att minska risken för trafikbullerstörning vid nybyggnation, införs en utökad prickmark mot vägen, där bostadshus ej får tillkomma. Där befintliga hus som i nuläge och med fullt utbyggd plan har en ekvivalent ljudnivå och maximal ljudnivå vid fasad som överskrider 55 dBA, får Huddinge kommun se över behov av bullerdämpande åtgärder.

Vid utbyggnad/ombyggnad av de hus som ligger inom gränsen för överskridande av riksdagens riktvärden, ska utbyggnaden ske bort från bullerkällan. Uteplats och hälften av bostadsrum, framför allt sovrum bör placeras mot tyst sida.



Störning busstrafik

Busstrafiken inom området kan vara en källa till störning. Det är framförallt lågfrekvent buller vid starter och accelerationer i uppförsläsningsbacke som kan upplevas som störande. Det ställer stora krav på ljudisolering för fönster och väggar för att klara Socialstyrelsens allmänna råd, SOSFS 2005:6 gällande lågfrekvent buller inomhus.

I planområdet kan bullerdämpande åtgärder i form av bullerskydd vid busshållplatser genomföras. Vid nybyggnation bör höga krav ställas på ljudisolering i fasad och fönster vid de mest bullerutsatta lägena.

Hästhållning och skyddsavstånd

Nordöstra delen av detaljplaneområdet gränsar mot Gladö ridsällskaps anläggning med stallar och hagar. Ridanläggningen har ca 30 hästar. Boverket rekommenderar minst 500 meters avstånd mellan bostäder, skolor, daghem och hästhållning vid nyetablering (Boverkets allmänna råd 1995:5, "Bättre plats för arbete").

I praktiken har dock 200 meter mellan stall/ligghall och 100 meter mellan rast/beteshagar, ofta betraktats som ett lämpligt skyddsavstånd för att undvika spridning av lukt och flugor från stallar och gödsel. Det saknas fortfarande kunskap om vilket avstånd som är relevant eftersom spridning beror på topografi och vindförhållanden. Vad det gäller skyddsavstånd för spridning av hästallergen är forskningen fortfarande bristfällig. Luftburna allergen klingar av snabbt, men de har stor vidhäftningsförmåga och det är främst via människor och djur som allergenerna sprids.

Socialstyrelsen har vid förfrågningar sagt att ett skyddsavstånd på 200 meter kan vara rimligt vid nyetablering, med hänsyn till risk för olägenheter som lukt, flugor, buller och allergirisk. Avstånden mellan djurhållning och bostäder bör också i tätbebyggda områden generellt vara striktare än i mer glesbebyggda områden. En bedömning bör göras i varje enskilt fall.

I detaljplaneområdet är gränsen mellan stall och de närmast belägna befintliga bostäderna strax under 200 meter. Beteshagarna gränsar till delar av den befintliga bebyggelsen.



Planområdet är beläget i gles bebyggd, lantlig miljö, i gammalt kulturlandskap, där hästhållning är ett betydelsefullt inslag. Betande hästar bevarar kulturlandskapet och dess lantliga miljö genom att hålla marken öppen. Ännu en förmildrande omständighet är den förhärskande sydvästliga vindriktningen vilken bidrar till att spridning av allergener ej sker in mot planområdet utan österut, bort från planområdet.

Både stallet och den befintliga bostadsbebyggelsen har funnits på plats sedan länge, det är inte fråga om någon nyetablering. De närmast belägna bostadsfastigheterna kommer dessutom inte att vara möjliga att avstycka, vilket innebär att inga nya fastigheter tillkommer närmare stallet och beteshagarna än de befintliga.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet. Föroreningar kan eventuellt föras med diket från jaktskyttebanan ned mot sjön. Detta bör uppmärksammas i fall området berörs av åtgärder såsom vägombyggnad. Om flyttning av dike sker ska provtagning genomföras innan åtgärd.

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, gator m.m. regleras således genom respektive speciallag.

Organisatoriska frågor

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 även för drift och underhåll.

Stockholm Vatten AB är huvudman för de allmänna vatten- och avloppsanläggningarna och ansvarar därmed för att dessa byggs ut i området, samt svarar för drift och underhåll.

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.

Genomförandeorganisation

Genomförandet inom allmän plats leds och samordnas av Huddinge kommuns mark- och exploateringsavdelningen i samarbete med gatu- och trafikavdelningen. Mark- och exploateringsavdelningen har även ansvar för mark- och avtalsfrågor som uppstår i och med detaljplaneringen.

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

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

Genomförandetid

Genomförandetiden för kvartersmark för bostadsändamål och enskilt byggande börjar 2 år efter den dag beslutet att anta planen vunnit laga kraft

och gäller i 15 år framåt. Genomförandetidens längd motiveras av att genomförandet av detaljplaner i omvandlingsområden ofta tar längre tid, framförallt bildande och bebyggande av tillkommande tomter.

Motivet till den så kallade förskjutna genomförandetiden är att de allmänna VA-anläggningarna ska vara utbyggda då byggnader enligt den nya byggrätten för ett permanentboende tas i bruk.

Direkt efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft kan genomförandet för allmän plats börja, det vill säga utbyggandet av allmänt vatten och avlopp samt ombyggnation av gatorna. Även z- och u-områden inom kvartersmark och kvartersmark för tekniska anläggningar (E- samt U-områden) kan byggas ut då. Detta bedöms kunna påbörjas under år 2011.

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.

Preliminär tidsplan för genomförande

Genomförande, allmän plats:	
Projektering av väg och VA m.m.	2011
Entreprenadupphandling, väg och VA m.m.	2011-2012
Marklösen, fastighetsregleringar	2011-2012
Utbyggnad av väg och VA m.m.	2011-2014
Genomförande, kvartersmark	
Fastighetsbildning, lantmäteriförrättningar	2011 -
Bygglov och husbyggnadsstart	2013 -

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.

Genomförande allmän plats

Utbyggnad av gator och övriga anläggningar på allmän platsmark, utbyggnad av vatten- och avloppsledningar samt utbyggnad och markförläggning av el- och teleledningar påbörjas när detaljplanen har vunnit laga kraft och projektering är genomförd.

Genomförande kvartersmark

Bygglov kan ges efter genomförandetidens början då eventuell nödvändig fastighetsbildning är genomförd. Enskilt byggande kan påbörjas efter att bygglov och bygganmälan beviljats.

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

Genomförande gemensamma bryggor inom Wv område

Inom de fem områden som betecknas ”Wv ” i detaljplanen ges möjlighet för småbåtshamn/gemensamma bryggor för fastighetsägarna inom planområdet.

Dessa vattenområden är belägna inom fastigheten Gladö Kvarn 1:1 som ägs av Huddinge kommun. Kommunen avser att genom avtal upplåta områdena till befintlig, eller för ändamålet kommande, sammanslutning av fastighetsägare, t ex tomtägarförening eller särskild bryggförening. Föreningen (ekonomisk förening) ska sedan ansvara för anläggningarna och administrera uthyrning till föreningens medlemmar.

Fastighetsrättsliga frågor

Ägoförhållanden

Planområdet omfattar 440 befintliga fastigheter för bostadsändamål.

Gatu- och naturmarken utgörs av delar av fastigheterna Gladö kvarn 1:1 och Gladö 1:3, som ägs av Huddinge kommun, och de privatägda fastigheterna Gladö kvarn 1:339, Gladö kvarn 1:106 och 1:107.

Fastighetsbildning

Inom befintliga bebyggelseområden behålls huvudsakligen nuvarande fastighetsindelning. Reglering av fastigheter sker i enlighet med nya kvartersgränser och detaljplanen ger möjlighet till viss förtätning.

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 gemensamhetsanläggning, kan sökas av någon av fastighetsägarna. För att bygglov ska kunna beviljas krävs att fastigheten överensstämmer med detaljplanen. Ansökan om fastighetsbildning kan göras till lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun när detaljplanen har vunnit laga kraft.

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. Kommunen ansöker om fastighetsbildning.

Fastighetsreglering/marklösen krävs preliminärt från 210 privata tomter för att utöka befintliga vägområden enligt den förprojektering som tagits fram för området. En justering kan komma att ske i samband med den detaljprojektering som tas fram i ett senare skede. De fastigheter som preliminärt berörs av inlösen finns i bilaga 1.

De fastigheter, eller del av fastighet, som idag utgör gatu- och naturmark, är planlagt som allmän plats i detaljplaneförslaget och kommer därmed att lösas in av kommunen. Följande fastigheter berörs; del av Gladö kvarn 1:339, Gladö kvarn 1:106 och Gladö kvarn 1:107.

66 fastigheter ska tillföras mark från Gladö kvarn 1:1 och 1:3, som ägs av Huddinge kommun, genom fastighetsreglering. Två fastigheter ska tillföras mark från fastigheterna Gladö kvarn 1:106 och 1:107 som är privatägda, Syftet är att överföra mark som redan används av fastigheten för t ex infart och/eller justering av gränser av lämplighetsskäl. Områden mellan vägområde och enskild fastighet föreslås i många fall bli tomtmark som överförs till fastighet för bostadsändamål. De fastigheter som enligt förslaget ska tillföras mark finns i bilaga 2.

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

Nybildning av fastigheter

Detaljplanen ger viss möjlighet till nybildning av tomter genom avstyckning. Vidare kan ett fåtal fastigheter nybildas genom att naturmark omvandlas till kvartersmark. Möjligheten finns även att fastigheter kan tillkomma genom att t ex två fastigheter tillsammans bildar tre fastigheter. Om tvist uppstår om hur fastighetsbildningen inom kvartersmark ska genomföras kan lantmäterimyndigheten upprätta en fastighetsplan på initiativ av berörd fastighetsägare eller av kommunen.

Föreslagen utvidgning av kvartersmark görs i anslutning till befintliga tomter och gator, och där vatten och avlopp planeras att dras fram. Totalt tio nya tomter kan bildas genom avstyckning från Gladö 1:3, Gladö kvarn 1:1 och Gladö kvarn 1:339. Fem av dessa är belägna i planområdets sydvästra del längs Gruvfogdevägen, en i nordväst på Lillängsvägen och två i norr på Lidavägen. Öster om korsningen Fjällgårdsvägen och Mjölnarskogen föreslås två nya tomter.

Planförslaget anger 1 000 kvm, som minsta tomtstorlek, vilket innebär att på lång sikt kan ca 122 nya fastigheter bildas genom delning av befintliga 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 gator. Detta medför att det kan krävas att fastigheten är mer än

2 000 m² för att en delning ska vara möjlig. Lantmäterimyndigheten prövar lämpligheten vid förrättning efter ansökan av fastighetsägaren.

Gemensamhetsanläggning

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". Utöver dessa kan gemensamhetsanläggning bildas inom kvartersmark på initiativ av fastighetsägare om behov uppstår. Det finns alltså inga hinder för att inrätta gemensamhetsanläggning inom kvartersmark som saknar beteckning "g". Behovet, lämpligheten och vilka fastigheter som ska delta prövas vid lantmäteriförrättning.

Upphävande av gemensamhetsanläggning Gladö kvarn ga:1

När detaljplanen för Gladö kvarn har vunnit laga kraft gäller kommunalt huvudmannskap för området. Den gemensamhetsanläggning som tidigare bildats och som omfattar vägar och grönområden, samt anläggningar inom dessa, kommer att upphävas.

En gemensamhetsanläggning upphävs genom ett beslut i en lantmäteriförrättning. Ansökan om upphävande kan göras av samfällighetsföreningen eller av Huddinge kommun. I samband med att gemensamhetsanläggningen upphävs ska samfällighetsföreningen också upplösas.

Släntintrång på kvartersmark

Till följd av höjdskillnader mellan väg och tomter uppstår slänter inom tomtmark. Vägslänter får anläggas inom de områden som är betecknade som prickmark med ett "z" i plankartan, dvs mark som ej får bebyggas utmed vägarna. Generellt så sammanfaller dessa områden med de 6 meter mot gata som inte får bebyggas av trafiksäkerhetsskäl men på vissa ställen är släntområdet bredare. Bestämmelsen innebär att området helt eller delvis kan komma att tas i anspråk för att anlägga vägslänt.

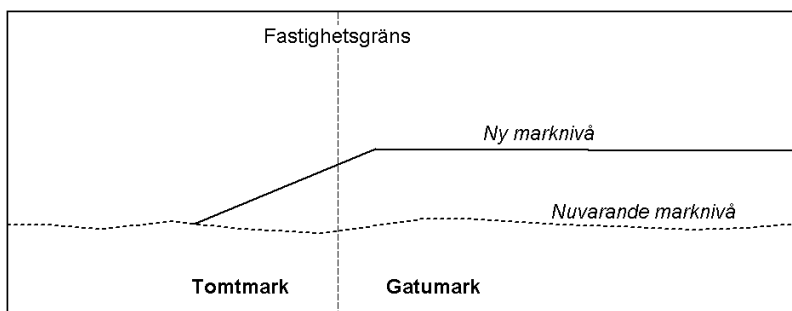


Illustration av sektion med slänt i form av utfyllnad inom enskild fastighet.

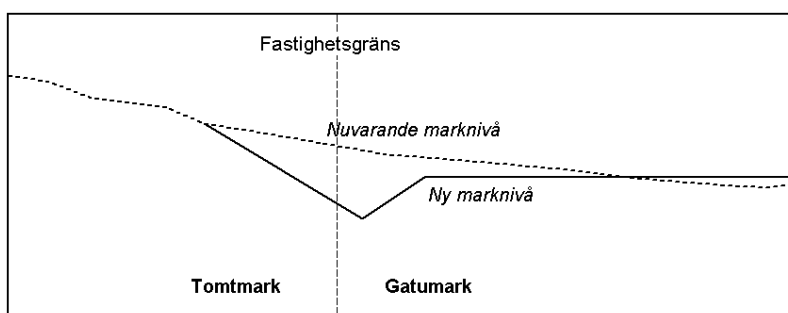


Illustration av sektion med slänt i form av schakt inom enskild fastighet.

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 inte anges närmare i detta skede, och inte heller avgöras slutgiltigt förrän detaljprojektering av gatorna har gjorts.

Ledningsrätt

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

Följande fastigheter kommer att beröras av ledningsrätt:

Fastighet
Gladö kvarn 1:82
Gladö kvarn 1:83
Gladö kvarn 1:89
Gladö kvarn 1:90
Gladö kvarn 1:120
Gladö kvarn 1:121
Gladö kvarn 1:276
Gladö kvarn 1:277

Kommunens övertagande av ansvar för allmän plats

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

Ekonomiska frågor

Gator mm

Kommunen strävar enligt gällande gatukostnadsreglemente efter full kostnadstäckning för lokalgator och andra allmänna anläggningar avsedda för områdets egen funktion vid utbyggnaden av gatunätet. Denna investeringskostnad tar kommunen ut av fastigheterna inom Gladö kvarn i form av så kallade gatukostnader. Kommunen finansierar helt eller delvis det som är av mer "allmän nytta" såsom t ex merkostnad för huvudgata.

Beräknad kostnad för utbyggnaden är ca 172 miljoner kr, varav kommunen finansierar ca 13,5 miljoner för utbyggnaden av huvudgatan, via skattemedel.

Drift och underhåll av gator inom detaljplanen bekostas med skattemedel efter kommunens driftövertagande. Den årliga driftkostnaden beräknas till 1,6 miljoner kronor.

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.

Kostnaderna för ombyggnad av gatorna inklusive nödvändig marklösen i samband med vägförbättringar, iordningsställande av naturmark och gångbanor mm kommer att belasta befintliga och tillkommande fastigheter inom planområdet för Gladö Kvarn.

En gatukostnadsutredning utförs enligt PBL 6:31. Samråd samt utställning av gatukostnadsutredningen sker i särskild ordning, parallellt med samråd respektive utställning av förslag till detaljplan. 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.

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 eventuella skador på enskilda anläggningar (staket m.m.) och vegetation. Huddinge kommun kommer att träffa avtal med de fastighetsägare som berörs av mark som ska förvärvas (inlösas) för allmän plats och/eller som berörs av släntintrång.

Fastighetsbildning

Kostnader för lantmåteriförrättning för nybildning av fastigheter genom avstyckning betalas av 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 lantmåterimyndigheten om ersättningsbelopp, efter ansökan om förrättning. Kostnaden för lantmåteriförrättning 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.

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 svarar respektive förening/deltagande fastigheter för.

Bygglov- och planavgift

Detaljplanen bekostas av Huddinge kommun. Kommunen tar ut avgifter för bygglov och bygganmälan samt detaljplanen (planavgift) enligt gällande taxa. Planavgiften tas ut i samband med bygganmälan.

Vatten och avlopp

Stockholm Vatten AB bygger ut det allmänna VA-ledningsnätet i området. VA-verksamheten är helt avgiftsfinansierad. Kostnaden för en utbyggnad av ett avloppssystem är beräknad till ca 60 miljoner kr.

För anslutning ska fastighetsägaren betala avgift enligt Stockholm Vatten ABs gällande VA-taxa. Avgiften utgörs av anläggningsavgift (engångsavgift) och bruksavgift (periodisk avgift).

Anläggningsavgiftens storlek är bland annat beroende av fastighetens storlek, antal lägenheter och om fastigheten ansluts till vatten, avlopp och dagvatten. Stockholm Vatten AB har meddelat att det i dagsläget inte är aktuellt med så kallad särtaxa för anslutningsavgifterna inom Gladö Kvarn.

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

För dagvattenhanteringen kan åtgärder behöva genomföras utanför detaljplaneområdet. Ansvar för dessa kommer att regleras närmare vid genomförandeskedet.

El och tele

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet.

EL, kontakta Vattenfall Eldistribution AB.

Tele, kontakta Telia Sonera AB.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Eventuella åtgärder för bullerskydd för tillkommande bebyggelse ligger på fastighetsägaren.

Administrativa frågor

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

Projektledare för detaljplanen är Johanna Tullhage Wadhstorp, planavdelningen. Övriga deltagare i projektgruppen är Britt Inger Sjökvist miljöplanerare, planavdelningen; Ewa Lundin, bygglovavdelningen; Juan Pinones Arce, mark- och exploateringsavdelningen; Karin Hagström, lantmäteriafdelningen och Lotta Berggren, gatu- och trafikavdelningen.

Benny Sundesson, Stockholm Vatten AB svarar för tekniskt underlag angående vatten- och avloppssystemet och Torbjörn Alverholm, Vattenfall Eldistribution AB för tekniskt underlag avseende elnätet. Nicklas Johansson, ekolog på Huddinge kommun, har tagit fram en inventering av naturmarken inom Gladö kvarn.

I arbetet har olika konsulter tagit fram utredningar på uppdrag av Huddinge kommun. Vectura tagit fram en förprojektering av vägarna, ÅF-Ingemansson har tagit fram en bullerutredning och Vectura VA har tagit fram en fördjupad dagvattenutredning.

Miljöbeskrivning

Sammanfattning

Detaljplanen medför att ett gemensamt vatten- och avloppssystem byggs ut i Gladö kvarn, vilket minskar föroreningar och näringsämnen som släpps ut i den närliggande sjön Kvarnsjön samt i Ormlången. Samtidigt innebär en förtätning och en anpassning till permanentboende att dagvattenflödena beräknas öka med ca 20 %.

Området kommer att gå från ett område med i huvudsak gles fritidshusbebyggelse, till permanent boende med ökad bostadsbebyggelse och mer villakaraktär som följd. Utpökade naturvärden inom planområdet bevaras som naturområden. Bebyggelsen på de enskilda fastigheterna bör naturanpassas i så stor utsträckning som möjligt genom att bevara vegetationen och inte påverka markhöjden i alltför hög utsträckning.

I och med den ökade permanentbosättningen, som detaljplanen ger upphov till, kommer trafiken i området öka. Detta leder även till att bullernivåerna i detaljplaneområdet kommer att öka. En bullerutredning (2011) för planområdet, visar att riksdagens riktvärden för trafikbuller överskrids på delar av fastigheterna närmast Gladövägen. Riksdagens riktvärden ska gälla för den fortsatta planeringen.

Planområdet ligger i närheten av bullrande verksamheter i Gladö industriområde. De bullermätningar som gjorts av de enskilda verksamheterna visar inga överskridanden av de riktvärden för externt industribuller som gäller. En bullerutredning har också genomförts i planarbetet, för att bedöma den samlade bullerstörningen i sydöstra delen av planområdet, den del som ligger närmast Gladö industriområde. Denna utredning visar inget överskridande av gällande riktvärden för externt industribuller.

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

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.

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

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

Befintlig bebyggelse inom planområdet består av blandad året runt- och fritidshusbebyggelse som idag saknar anslutning till det kommunala vatten- och avloppsledningsnätet. Hushållen i Gladö kvarn försörjs med vatten- och avlopp genom enskilda anläggningar. Allt fler bosätter sig permanent i området, det har medfört försämrade avloppssituation.

Detaljplaneområdets ytvatten avrinner till Kvarnsjön med undantag av den sydöstra och norra delen av området som avvattnas till Orlången. Kvarnsjön betecknas som måttligt näringsrik och är ursprungligen en näringsfattig skogssjö. Sjön är idag påverkad av enskilda avlopp från bebyggelsen runt sjön. Sjön Orlångens ursprungliga karaktär var troligen svagt näringsrik på grund av dess läge i lerfyllda dalgångar. Den har idag ett mycket näringsrikt tillstånd då den länge fått ta emot hög näringstillförsel från bebyggda områden.

Området gränsar till Kvarnsjön som har stor betydelse för friluftslivet. Inom och i direkt anslutning till detaljplaneområdet finns flera områden med höga naturvärden och områden klassade som ekologiskt särskilt känsliga. Det finns bl.a ett område med höga naturvärden mellan Nyboviksbadet och Malms väg samt en bit norr om Malms väg. Kvarnsjön har också höga naturvärden, bl.a förekommer rikligt med stor dammussla i sjön.

I anslutning till detaljplaneområdet i öster finns Gladö kvarns odlingslandskap bestående av hagmarker, däribland en ekhage med botaniska värden. I norr och väster gränsar förstudieområdet till Flemingsbergsskogens naturreservat. I gränsen mot norr finns också Gladöskogens naturreservat, samt Gladö ridstall med tillhörande hagar och betesmarker.

Påverkan

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

Dagvatten

Dagvatten som uppkommer i detaljplaneområdet idag, infiltreras i marken eller avleds via diken. Området består till stor del av berg i dagen och lera som har sämre förmåga att infiltrera dagvatten. Föreslagen utbyggnad medför dock en

ökning av takytor och hårdgjorda ytor vilket ökar dagvattenavrinningen i området med ca.20 % och även föroreningsinnehållet i dagvattnet. En fördjupad dagvattenutredning har påbörjats med syfte att utreda hur överskottsdagvattnen som uppkommer inom planområdet ska omhändertas. Dagvattnet inom kvartersmark ska så långt som möjligt omhändertas lokalt inom respektive fastighet. Utmed vägar som gränsar mot naturmark kommer öppna diken att anläggas för att förbättra omhändertagandet av överskottsvattnet inom planområdet

Vid utloppspunkter inom planområdet föreslås utförande av åtgärder för fördröjning av dagvattnet, såsom meandring av diken(åstadkomma ett mer slingrande förlopp), anläggande av översilningsytor och ev.dammar där så är möjligt. Inom planområdet är områden utpekade för att möjliggöra åtgärder för fördröjning och rening av dagvattnet, se plankarta. En fördjupad utredning för hur dessa ska utformas pågår och kommer att ligga till grund för genomförandet. I den studeras också om det finns behov av att utnyttja mark utanför planområdet för dagvattenhantering och visa på vilka ytor och möjligheter det finns att hantera dagvattnet där, med koppling till Tyresåns åtgärdsprogram.

Naturvärden

En ny detaljplan kan komma att förändra områdets karaktär i större eller mindre utsträckning. Med föreslagen utbyggnad förändras området från fritidshusområde, till mer traditionellt villaområde. För att så långt som möjligt bibehålla karaktären i området bör bebyggelsen naturanpassas. Värdefull vegetation samt växtligheten efter vägarna bör i möjligaste mån bevaras.

De utpekade naturvärdena inom planområdet bevaras och betecknas som natur i planen vilket innebär att de förvaltas och ägs av Huddinge kommun.

Buller - vägtrafik

Riksdagens riktvärden för trafikbuller ska gälla för detaljplaneområdet. En bullerutredning av detaljplaneområdet visar att riktvärdet för trafikbuller, både ekvivalent och maximal ljudnivå överskrids på delar av fastigheterna närmast Gladövägen. Större delen av bostadsområdet får dock ekvivalent ljudnivå under 55 dBA. Riksdagen riktvärden för vägtrafikbuller bör eftersträvas i planeringen. I de fall där dessa riktvärden inte kan innehållas, bör uteplats och hälften av bostadsrum, framförallt sovrum placeras mot tyst sida. Prickmark införs i planbestämmelser så att nybyggnation ej sker i område där överskridande av riktvärden för trafikbuller sker.

Buller – verksamheter

För bullerstörningar från verksamheter i Gladö kvarn gäller riktvärden för externt industribuller. Om bullret överstiger dessa riktvärden är det verksamhetsutövaren som är ansvarig för att se till att ljudnivån minskar. En bullerutredning har utförts 2010-01-14, för den del av detaljplaneområdet som ligger närmast Gladö industriområde. Man har gjort en mätning och beräkning av den sammanlagda störningen av olika verksamheter i området, SRV återvinning, Stena fragmentering och Gladökrossen. Den sammanlagda bullerstörningen ser inte ut att överskrida gällande riktvärden för externt industribuller.

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.

Ökad bostadsbebyggelse och fler permanentboende medför viss ökad trafikföring till/från och inom detaljplaneområdet. Kollektivtrafiken i området består i nuläget av gles busstrafik. Gång och cykelvägar saknas i området, men planeras längs Gladövägen, fram till korsningen Gladövägen/Nyboviksvägen, Nyboviksvägen, fram till korsningen Nyboviksvägen/Lidavägen, Malms väg fram till och med backe på Österängsvägen samt på Lidavägen. 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 planen för Gladö kvarn 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.

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 i anspråktaget 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.

Miljöbeskrivning

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.

Hydrologiska förhållanden, yt- och grundvattenförhållanden

Se samma rubrik under planbeskrivningen.

Jämfört med nollalternativet sker- trots den snabbare avrinningen som följer på större andel hårdgjorda ytor- en positiv förändring. Detta är tack vare att näringsämnen som släpps ut i Orlången kommer att minska när de enskilda avloppssystemen inte längre släpper ut föroreningar i området. Åtgärder ska genomföras för att så långt som möjligt omhänderta den ökade mängden dagvatten som uppkommer i och med att hårdgjord yta ökar inom området. Föreslagna åtgärder är bl.a öppna diken, meandring av utlopp, översilningsytor vid utlopp m.m. Detta kan bli aktuellt både inom och utanför planområdet, för att möjliggöra omhändertagande av planområdets överskottsvatten.

Allmän naturvård, naturmiljö, jord- och skogsbruk

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. De grönområden som finns inom planområdet påverkas ej nämnvärt av planerad bebyggelse. De utpekade naturvärdena inom planområdet bevaras och betecknas som natur i planen.

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 kvartermark. Omgivande naturområden med höga naturvärden kommer inte att påverkas av planens genomförande.

Luft

Det finns miljö kvalitetsnormer gällande utomhusluft för: kvävedioxid, svaveldioxid, bly, kväveoxider, inandningsbara partiklar (PM10, PM 2,5), kolmonoxid, bensen, ozon, arsenik, kadmium, nickel och benso(a)pyren. Föreslagen utbyggnad inom programområdet bedöms inte ge upphov till att nu gällande miljö kvalitetsnormer för utomhusluft enligt miljöbalkens 5 kap § 3 överskrids.

Planens genomförande antas inte medföra att människor exponeras för luftföroreningar i större utsträckning jämfört med nollalternativet.

Lukt

Den biologiska behandlingen av matavfall vid Sofielundsanläggningen ger, beroende på vindriktning, upphov till luktproblem för de boende i Gladö kvarn, särskilt sommartid. Framöver avses matavfallet att behandlas med sluten kompostering, så att luktproblem minimeras.

Jämfört med nollalternativet bosätter sig fler människor i området i och med omvandlingen från fritidshusområde till permanent boende. Det innebär att fler också kan utsättas för luktstörningar från SRV:s verksamhet.

Buller

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. En bullerutredning i delar av området visar att riktvärdena överskrids närmast Gladövägen. I de fall riktvärdena inte kan innehållas bör uteplats och hälften av bostadsrum, framför allt sovrum placeras mot tyst sida. Det kan också bli aktuellt för kommunen att genomföra bullerdämpande åtgärder i de mest bullerstörda delarna.

Detaljplaneområdet ligger i närheten av Gladö industriområde med flera bullrande verksamheter. Riktvärden för externt industribuller ser ej ut att överskridas.

Jämfört med nollalternativet bosätter sig fler människor i området i och med omvandlingen från fritidshusområde till permanentboende. När det gäller trafikbuller innebär det att trafiken i och till/från området ökar. Därmed ökar även bullerstörningen från vägtrafiken. Likaså blir det fler människor i området som kan uppleva störningar från verksamheterna i Gladö industriområde.

Trafik

Föreslagen förändring från fritidsboende till permanent boende medför ökad trafik till/från och inom programområdet. I området finns kollektivtrafik i form av buss. Större delen av området har god standard vad gäller gångavståndet till kollektivtrafiken, enligt SLs riktlinjedokument. Då fler kommer att bosätta sig permanent i Gladö kvarn i och med detaljplaneringen av området, kan busstätttheten komma att utökas. I och med detaljplanen

kommer gång – och cykelvägar anläggas vid de större vägarna i området, se under avsnittet gång- och cykeltrafik.

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.

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).