

Planbeskrivning

Detaljplan för Bergskammen 46 inom kommundel Segeltorp



Granskningshandling planändring

Ändringar markerat i rött

KS-2022/3107

*Detaljplanen antagen
Kommunstyrelsens förvaltning, 21 oktober 2020
Samhällsbyggnadsavdelningen
KS-2018/2980*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 2020-10-21
Ändringar i planbeskrivning 2023-11-28 markerat i rött
- Plankarta med bestämmelser, 2020-10-20
Ändringar i plankarta 2023-11-28 markerat i rött

Detaljplan för Bergskammen 46 i kommundelen Segeltorp

standardförfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse efter 2015-01-02)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning

Projektgrupp

Carolin Andersson, plansektionen, KSF

Johanna Pettersson, plansektionen, KSF

Innehåll

Sammanfattning	4
Detaljplan	5
Planens syfte	5
Plandata	5
Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Tidigare ställningstaganden	14
Behov av strategisk miljöbedömning	14
Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken	15
Genomförande	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	16
Ekonomiska frågor	16
Tekniska frågor	17
Administrativa frågor	17

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att medge en byggrätt som gör befintlig bostadsbebyggelse inom fastigheten planenlig.

Planändring 2023 medger nockhöjder som gör att befintlig hus kan bli planenligt efter bygglovsprövning.

Fastigheten är ca 700 kvadratmeter och bebyggd med två byggnader, en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Fastigheten är i privat ägo.

Området är utpekad som kulturhistorisk särskilt värdefull miljö i Huddinge kulturmiljöprogram från 2019. Området bedöms kunna kompletteras med ny bebyggelse förutsatt att traditionen med terränganpassning och placering på tomten och utpekade karaktärsdrag respekteras.

Planområdet ligger inom Mälarens avrinningsområde. Mälaren är en vattenförekomst och har miljö kvalitetsnormer. Mälaren har god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Vattenstatusen får inte försämrats och målet är att den ekologiska samt kemiska statusen ska vara god.

Planområdet ligger på berg och infiltrationsförmågan är begränsad. Planens genomförande bedöms ha liten påverkan på ytvatten.

Det bedöms att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. För upprättande av detaljplanen behöver därför inte en strategisk miljöbedömning göras.

Detaljplan

Planens syfte

Detaljplanen syftar till att pröva en byggrätt för enbostadshus som innebär att de befintliga byggnader som är uppförda på fastigheten idag blir planenliga.

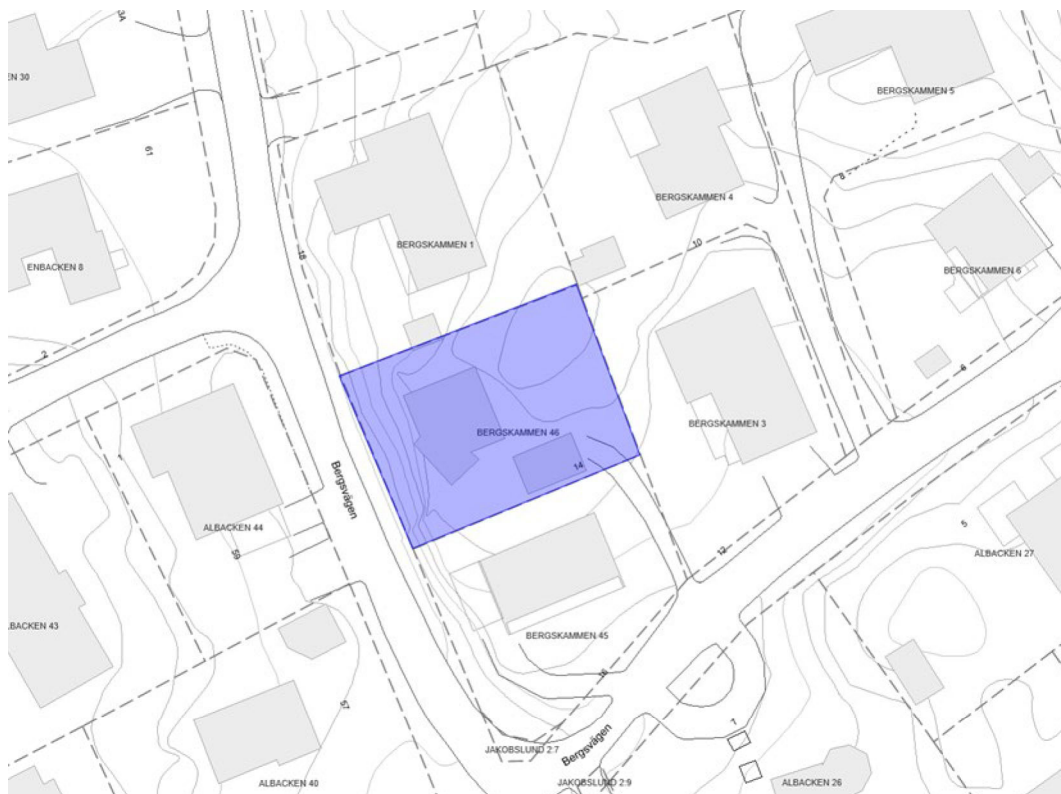
Planändring 2023 medger nockhöjder som gör befintlig bostadsbebyggelse planenlig.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden



Fastighetens läge i Segeltorp kommunalsområde



Blå markering visar det aktuella området

Planområdet ligger vid Bergsvägen i Segeltorps kommunalsområde och omges av privatägda bostadsfastigheter samt allmän plats i sydväst.

Fastigheten är ca 700 kvadratmeter och bebyggd med två byggnader, en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Fastigheten är i privat ägo.

Fastigheten ligger högt belägen i landskapet och utgörs förutom av befintliga byggnader av gräsyta samt berg i dagen.

Planförslagets förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelse

Planförslaget medger ett enbostadshus samt en komplementbyggnad på en befintlig fastighet för bostäder. Den nya byggrätten som prövas medger en huvudbyggnad om högst 165 m² vilket innebär en utökning om 35 m² jämfört med den idag gällande detaljplanen. Planen medger en komplementbyggnad om 42 m². Byggrätten utgår från att medge de befintliga byggnaderna på fastigheten, ej att medge ytterligare bebyggelse

Detaljplan från 1975 (kv Åsen 0126K-9891) anger nuvarande byggrätt till 2 våningar och att byggnadsytan får uppta 1/5 av tomten eller max 200 m².

Denna typ av byggrätt är vanligtvis flexibel och medger anpassning till platsen. Vanligtvis beräknas hur hög byggnaden på fastigheten får byggas utifrån medelmarknivån men i de fall där en byggnad placeras närmare allmän plats än 6 meter ska byggnadens höjd beräknas utifrån gatans höjdsättning. Då den aktuella tomten lutar kraftigt gör detta att skillnaden för husets höjdsättning med de två olika sätten att räkna blir väldigt stor, beroende på var en byggnad placeras.

I detaljplanen anges byggrätten som en yta på plankartan samt att höjden för byggnaden anges i meter över nollplanet, för att det ska bli tydligt hur stor byggrätten är.

I ändringen av detaljplan anges alla höjder i nockhöjder över angivet nollplan.

Gestaltning

Byggnaden är vitputsad med stora fönsterpartier i delar. Byggnaden har svart brutet pulpettak samt en terrass.





Landskapsbild/stadsbild

Omgivande bebyggelse består främst av enbostadshus i 1-2 våningar. Detaljplanen medger en byggrätt så att befintlig byggnad blir planenlig. Byggnaden är uppförd i tre våningar. Eftersom fastigheten dessutom ligger på en höjd, kan den upplevas iögonfallande jämfört med övrig bebyggelse. Se även kulturmiljö för beskrivning av områdets karaktärsdrag.

Ljuförhållanden

Fastigheten ligger högt men upplevs inte som vindutsatt. Något av de större träden kan bidra med skugga. Planområdet är inget utpekade stråk för ekosystemtjänsten klimatreglering.

Tillgänglighet till bostadshus

Byggnaden ska vara tillgänglig enligt BBRs krav. Angöring sker från fastighetens södra sida.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Offentlig service

Detaljplanen förändrar inte behovet av offentlig service då inget tillskott av bostäder sker.

Kommersiell service

Området har ca 2 km till dagligvaruaffär i Kungens kurva och ca 700-800 meter i Fruängen.

Arbetsplatser

Detaljplanen bedöms inte generera fler arbetstillfällen.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga rekreativsmöjligheter för allmänheten, då planen omfattar en privat villatomt.

Social hållbarhet

Inom planområdet finns inga mötesplatser för allmänheten, då planen omfattar en privat villatomt.

Kulturmiljövärden

Området Jakobslund är utpekad i Huddinges kulturmiljöprogram 2019 som en av kommunens särskilt värdefulla kulturmiljöer. Radhusbebyggelsen i området visar på rekordårens småhusbebyggelse, en produkt av efterkrigstidens stora projekt, att skapa en god bostadsstandard med modern bebyggelse.

Området visar på Huddinges utveckling som pendlarort till Stockholm, när småhusbebyggelse uppfördes i stor skala i kommunikationsnära lägen.

Villabebyggelsen från framför allt 1940- och 50-talet visar småhusbebyggelse från folkhemmets tid med individuellt utformade villor i övervägande tegel på små fastigheter med trädgårdstomter som mot gatan skärmas av med en låg mur eller staket.

Kvarterens mitt, bakom befintlig bebyggelse är mindre känsligt för tillägg och förändring, förutsatt att utpekade karaktärsdrag och värden tas i beaktan.

Utformningen av den befintliga byggnaden inom planområdet bedöms inte ta stor hänsyn till äldre befintlig bebyggelse, framför allt vad gäller skala. Byggnaden kan upplevas som skrymmande i miljön och sticker ut genom sin höga höjd, särskilt från väster, då den är placerad på en höjd i den kuperade terrängen. Från öster och söder upplevs den som mer diskret. Vid val av fasadmateriäl i vit puts har hänsyn inte heller tagits till utpekad äldre bebyggelse, vilken företrädesvis har uppförts i tegel. Dock har området ett flertal tillägg av sentida byggnader samt om- eller påbyggda villor, som redan har förändrat karaktären på den tidigare sannolikt mer sammanhållna bebyggelsen. Tomten är belägen på en höjd med bergskant mot gaturummet och bakom andra fastigheter vilket gör att den ovan beskrivna miljön med låga staket och trädgårdstomt mot gaturummet inte har funnits sedan tidigare. Alltför omfattande ingrepp i ursprunglig terräng hade krävts för att åstadkomma den karaktären.

Bedömningen i samråd med antikvarisk sakkunnig är därför att byggnaden inte avviker i så stor utsträckning att det motiverar till att ha särskilda planbestämmelser för reglering av anpassning till kulturmiljön för fastigheten utöver regleringen av byggrättens placering centralt på tomten.

Gator och trafik

Planområdet är en villatomt, som ligger i ett villaområde med lokalgator med hastighetsbegränsning på 30 km/h. Tillgänglig parkering för cyklar och fordon anordnas inom fastigheten.

Planområdet ligger inom 500 meter i gångavstånd till kollektivtrafikhållplats med turtäthet på minst 20 minuter i rusningstid.

Detaljplanen innebär inga förändrade förutsättningar för gatustruktur, cykelvägar eller kollektiva färdmedel.

Detaljplanen innebär inga förändrade förutsättningar för trafiksäkerheten.

Mark, natur och vatten

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en kuperad villatomt. Tomten är relativt liten, ca 700 m² och bebyggelsen upptar stora delar av tomten. På tomten i övrigt finns gräs, enstaka små träd/sly och enstaka större träd av björk och gran. Byggrätten som prövas i denna detaljplan är något större än tidigare gällande detaljplans byggrätt och tar en liten del grönyta i anspråk.

Planområdet omfattas inte av några riksintressen eller är skyddat som naturreservat eller olika typer av biotopskydd.

Området ingår inte som en del av den regionala grönstrukturen.

Naturvärden

Det finns inga betydande naturvärden i planområdet som påverkas av detaljplanen. Det finns inga skyddsvärda träd eller trädmiljöer eller skyddade eller hotade arter i området.

Området ingår i en sekundär spridningskorridor för nyttoinsekter. Detaljplanens påverkan på spridningskorridoren bedöms vara liten.

Ekosystemtjänster och ekologisk kompensation

Då området är en sekundär spridningskorridor för nyttoinsekter är ekosystemtjänsten pollinering aktuell för området. Planen bedöms påverka möjligheten till pollinering i liten grad och inga kompensationsåtgärder planeras.

Geologiska förhållanden

Enligt SGUs kartering ligger planområdet ligger på berg. Jordarten i området är morän.

Markradon

Planområdet ligger inom normalriskområde gällande markradon.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom Östra Mälaren vattenskyddsområde, den sekundära zonen, och omfattas av skyddsåtgärder.

Det finns ingen grundvattenförekomst i området.

Miljö kvalitetsnormer för vatten

EU:s vattendirektiv syftar bland annat till ett långsiktigt skydd av alla typer av vatten. Vattendirektivet är i Sverige främst implementerat i Vattenförvaltningsförordningen och i Miljöbalkens 5 kap. Vattenmyndighetens beslut om

miljökvalitetsnormerna (MKN) innebär att statusen inte får försämrans i någon vattenförekomst.

Planområdet ligger inom Mälarens avrinningsområde. Mälaren är en vattenförekomst och har miljökvalitetsnormer. Mälaren har god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Vattenstatusen får inte försämrans och målet är att den ekologiska samt kemiska statusen ska vara god.

Planområdet ligger på berg och infiltrationsförmågan är begränsad. Detaljplanens genomförande bedöms ha liten påverkan på ytvatten.

Bidraget till spillvattenledningen är i samma nivå som innan, då inga nya fastigheter kopplats på.

För att skydda Mälaren som vattentäkt har Östra Mälarens vattenskyddsområde inrättats med skyddsföreskrifter av Länsstyrelsen 2008. I skyddsföreskrifterna finns en punkt som berör avrinningsområdet där det aktuella planområdet ingår: Hantering av rengöringsmedel, t.ex. avfettningsmedel eller liknande i samband med rengöring av fordon, båtar etc., får inte ske om det kan medföra risk för vattenförorening. Detaljplanens genomförande bedöms inte öka hanteringen av dessa rengöringsmedel.

Dagvattnet från fastigheten tas om hand lokalt. Den utökade byggrätten bidrar med en liten mängd ytterligare dagvatten som ska tas om hand på fastigheten.

Markavvattning

Planområdet omfattas inte av markavvattning- eller torrlägningsföretag.

Risk för ras, skred, erosion och översvämning

Huddinge kommun har tagit fram en översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys (Huddinge kommun, juni 2012), samt gjort en skyfallskartering (2018).

För hela Stockholmsområdet innebär klimatförändringarna torrare somrar och varmare vintrar. Antalet kraftiga skyfall kommer att öka. I Huddinge blir konsekvenserna relativt begränsade men vattennivåerna i sjöarna kommer sannolikt att höjas, till exempel riskerar Mälaren att översvämmas. Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps kartering förekommer inte risk för skred, ras eller erosion i området idag.

Planområdet ligger högt och riskerar därför inte att översvämmas vid 100-års regn. Den utökade byggrätten bedöms inte påverka skyfallsfrågan då marken består främst av berg både före och efter utbyggnad. Flödesvägarna i kommunens skyfallsmodellering visar att skyfallet rinner längs gatorna varför inga grannfastigheter påverkas.

Klimatanpassning

Planområdet ligger inte i ett utpekade stråk för ekosystemtjänsten klimatreglering.

Luft

Beräknad årsmedelhalt av partiklar (PM10) är 10-15 ug/m³. Normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³ (mikrogram per kubikmeter). Miljökvalitetsmålet är 15 ug/m³. Beräknat årsmedelhalt av kvävedioxid (NO₂) är 15-20 ug/m³. Normvärdet som

ska klaras är 40 ug/m³. Miljökvalitetsmålet är 20 ug/m³. Planen påverkar inte luftkvaliteten.

Klimatpåverkan

Planområdet är en villatomt, som ligger i ett villaområde med lokalgator med hastighetsbegränsning på 30 km/h. Fastigheten har uppvärmning och el som påverkar utsläppen. Detaljplanen påverkar inte trafikmängden och således inte växthusgasutsläppen. Då byggrätten utökas, har fastigheten större behov av uppvärmning och el, vilket ökar utsläppen något.

Lukt

I Jakobslunds industriområde finns verksamheter som orsakar lukt. I dagsläget finns inga aktiva klagomål gällande detta. Detaljplanen påverkar inte nuläget.

Buller

Huddinge kommuns bullerkartläggning visar att det mitt i planområdet är 45-50 dB. I övriga området 50-55 dB. Bullret kommer från det samlade vägnätet på 4 meters höjd. Enligt bullerförordningen ska *vid beräkning av bullervärden vid en bostadsbyggnad hänsyn tas till framtida trafik som har betydelse för bullersituationen*. I PBL 4 kap 33§ kan utläsas: *Om en detaljplan avser en eller flera bostadsbyggnader ska planbeskrivningen, om det inte kan anses obehövt med hänsyn till bullersituationen, innehålla en redovisning av beräknade värden för omgivningsbuller*.

Detaljplanen påverkar inte bullersituationen och inga planerade åtgärder har identifierats som förändrar den framtida trafiksituationen. Bedömningen att en bullerberäkning inte ger ytterligare information som påverkar planens utformning eller att skyddsåtgärder är nödvändiga.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (VA). Fastigheten är påkopplad på det allmänna VA-nätet. Förutsättningarna för VA-hanteringen förändras inte av detaljplanen.

Dagvatten

Huddinge kommuns dagvattenstrategi för hållbar dagvattenhantering ska följas. Strategins grundprinciper anger bland annat att uppkomsten av dagvatten ska minimeras och hanteras lokalt där det uppstår genom infiltration eller i andra hand fördröjning. Belastning av flöde och föroreningar på nedströms vattenområde bör inte öka. Dagvattnet ska hanteras så att skador på byggnader, anläggningar och försämrade livsmiljöer för växter och djur undviks samt att risker för människor undviks. Hänsyn ska också tas till risker av förväntade klimatförändringar och höga flöden.

Planområdet ligger på berg och markens infiltrationsförmåga är begränsad.

Detaljplanen medger en större byggrätt än vad den idag gällande detaljplanen medger och den befintliga bebyggelsen blir därigenom planenlig. Det betyder att den nya byggrätten är ca 40 kvadratmeter större yta jämfört med den befintliga

byggrätten. Eftersom detaljplanen prövar byggrätt för ett befintligt hus är dessa 40 kvadratmetrar redan hårdgjorda. Ingen ytterligare byggrätt medges. Takdagvatten infiltreras i en lågpunkt på fastigheten. Där är infiltrationsförmågan dålig pga. mestadels berg. Dagvatten ska vid planens genomförande hanteras i någon slags fördröjningsåtgärd; magasin, tunna eller liknande.

Byggnaden inom planområdet genererar vid ett 10-års regn ungefär 0,5 m³ (500 liter) dagvatten som behöver tas om hand. Detta kan göras på olika sätt. Två varianter som skulle kunna vara möjliga är att antingen anlägga en stenkista /markbädd eller använda sig av fördröjning i regntunnor där vattnet sedan får rinna ut över en grönyta. Lösningarna kan även kombineras genom att låta dagvattnet först nå regntunnorna för att sedan leda det vidare till en stenkista/markbädd.

Då påverkan från dagvatten är begränsad riskerar inte miljö kvalitetsnormerna för Mälaren att försämrats.

Elförsörjning, Energiförsörjning, Avfallshantering

Detaljplanen innebär inga ändrade förutsättningar för el- och energiförsörjningen gällande anslutningar eller kapacitetsbehov. Inte heller för avfallshanteringen.

Räddningstjänst

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

Planbestämmelser

Här beskrivs plankartans beteckningar och planbestämmelser.

B – Marken får bebyggas för bostadsändamål

e₁ – huvudbyggnaden får uppta som mest 165 kvm av fastighetens yta

e₂ – komplementbyggnad får vara högst 42 kvm

f₁ - endast friliggande enbostadshus

~~f₂ – staket får uppföras på terrassen, bestämmelsen utgår efter planändringen~~

n₁ – markens höjd får inte väsentligen ändras

romb – byggnaden får som högst vara det angivna talet, i meter över nollplanet. Ytan avgränsas med en linje med två prickar i

prickad mark – här får byggnader inte placeras

korsmark – komplementbyggnad i en våning

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner då det är markanvändning för bostäder inom ett primärt förtättnings- och utbyggnadsområde, men planens genomförande leder inte till något ökat antal bostäder.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Fastigheten är idag planlagd för bostadsändamål i detaljplanplan kv Åsen 0126K-9891. Byggrätten anges till 2 våningar och att byggnadsytan får uppta 1/5 av tomten eller max 200 kvm.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Planprojektet finns med i Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2019-2021, Kommunstyrelsen beslöt 6 mars 2019 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Bergskammen 46.

Kommunstyrelsen beslutar i november 2022 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att pröva ändring av detaljplan för fastigheten Bergskammen 46.

Behov av strategisk miljöbedömning

Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken ska en myndighet eller en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program som krävs i lag eller annan författning göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet **eller ändringen** kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen överensstämmer med översiktsplanens intentioner då det är markanvändning för bostäder inom ett primärt förtättnings- och utbyggnadsområde, men planarbetet leder dock inte till något ökat antal bostäder.

Planområdet ligger i närheten av Jakobslunds industriområde men påverkas inte av verksamheten där. Bullernivåerna är acceptabla och luftkvaliteten god. Området omfattas inte av några riksintressen eller någon skyddsvärd natur eller särskilt biotopskydd. Inga betydande naturvärden finns i planområdet. Området ligger inom Mälarens avrinningsområde och vattenskyddsområde.

Då den befintliga byggnaden är större än befintlig byggrätt har något lite större yta med berg/grönya tagits i anspråk jämfört med tidigare byggrätt. Dock planeras ingen ytterligare grönya tas i anspråk i samband med genomförandet av detaljplanen. Planområdet ingår i en sekundär spridningskorridor för nyttoinsekter. Detaljplanens påverkan på spridningskorridoren bedöms vara liten. Ekosystemtjänsten pollinering är aktuell för området. Detaljplanen bedöms påverka möjligheten till pollinering i liten grad.

Planområdet ligger inom Mälarens avrinningsområde. Mälaren är en vattenförekomst och har miljökvalitetsnormer. Mälaren har god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Vattenstatusen får inte försämrats och målet är att den ekologiska samt kemiska statusen ska vara god.

Planområdet ligger mestadels på berg och infiltrationsförmågan är begränsad men det är befintlig situation som prövas i detaljplanen och inga problem har påvisats. Detaljplanen medger en byggrätt för befintlig byggnad. Det betyder att 40 kvadratmeter hårdgjörs jämfört med nu gällande detaljplan. Denna yta har använts som underlag för beräkningar om mängden dagvatten som ska tas om hand på tomten i någon form av fördröjningsåtgärd. Efter fördröjning anses dagvattnet inte påverka recipienten nämnvärt.

För att skydda Mälaren som vattentäkt har Östra Mälarens vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter upprättats. Planen bedöms påverka Mälaren som vattentäkt i väldigt liten grad. Den skyddsföreskrift som berör planområdet handlar om att tvätt av fordon inte får ske så att vattenkvaliteten påverkas.

Planområdet ligger högt och riskerar därför inte att översvämmas vid 100-års regn. Den utökade byggrätten bedöms inte påverka skyfallsfrågan då marken består främst av berg både före och efter utbyggnad. Flödesvägarna i kommunens skyfallsmodellering visar att skyfallet rinner längs gatorna varför ingen grannfastighet påverkas.

Motiverat ställningstagande

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att planen **eller ändringen** inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap, med beaktande av miljöbedömnings-förordningen 2§). Motivet till ställningstagandet grundas på beskrivningen ovan samt den analys som redovisas i undersökningshandlingen samt miljöchecklistan i bilaga 1.

En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3§ MB och 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för planen.

Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken

Den föreslagna markanvändningen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken (MB) 3 och 4 kap.

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med ett standardförfarande.

En planändring genomförs 2023 för att göra befintlig bostadsbyggnad planenlig. Planändringen bedrivs med standardförfarande.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. **För planändringen gäller återstående tid av den ursprungliga genomförandetiden.**

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Planen berör inte allmänplatsmark. För fastigheten på kvartersmark ansvarar fastighetsägare för anläggande och drift samt teknisk försörjning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen medför ingen förändrad förutsättning för fastighetens gränser.

Ledningsrätt

Bedöms ej aktuellt.

Gemensamhetsanläggningar

Bedöms ej aktuellt.

Servitut

Bedöms ej aktuellt.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte ha några kommunalekonomiska konsekvenser då den endast avser en privatägd fastighet. Kostnaderna för att ta fram detaljplanen bekostas av fastighetsägaren genom plankostnadsavtal.

Ändring av detaljplan för Bergskammen 46 innebär inga juridiska konsekvenser för kommunen. De plankostnader som detaljplanearbetet medför bekostas av kommunen.

Kostnader för fastighetsägarna

Vatten och avlopp

Anslutning och avgifter för vatten och avlopp bekostas av fastighetsägare och framgår av kommunens VA-taxa.

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ej aktuellt för planens genomförande.

Bygglovavgift

Bygglov- och bygganmälanavgift tas ut vid bygglovsansökan enligt gällande taxa.

Planavgift

Planen bekostas av plankostnadsavtal varför planavgift i samband med bygglov inte är aktuellt.

Fastighetsbildning

Ej aktuellt för planens genomförande.

El och tele m.m.

Upplysning om anslutningsavgifter för el, tele, fjärrvärme finns hos respektive leverantör.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Fastighetsägare är ansvarig för eventuella miljöskyddsåtgärder som uppkommer av planens genomförande.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Tekniska utredningar har inte bedömts behövas för planens genomförande.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av Samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen.

Planändringen har tagits fram av Sarah Olsson, planarkitekt Norconsult AB.

Carolin Andersson

Planarkitekt