MILJÖ- OCH
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

SBN 2012-538

ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning

Detaljplan för

Utsälje 1:97

Inom kommundelen Segeltorp, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, mars 2013

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Ägaren till fastigheten Utsälje 1:97 har i skrivelse begärt att få en planändring som syftar till att införa moderna planbestämmelser för att ge planmässiga förutsättningar för avstyckning av fastigheten, för att därefter kunna uppföra ett enbostadshus. Planen innebär endast att ytterligare ett hus kan tillkomma i ett redan bebyggt område.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Utsälje 1:97 som är belägen vid Kvarnlyckevägen i kommundelen Segeltorp.

Fastigheten Utsälje 1:97 omfattar 1 632 kvm, huvudsakligen kuperad mark i fastighetens södra del. Fastigheten är i enskild ägo.

Väster om fastighetsgränsen ligger det kvar ett litet markområde mot Gömmarens Naturreservat som enligt den gamla byggnadsplanen är kvartersmark. Enligt rekommendation av Lantmäterimyndigheten planläggas detta markområde som Natur.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Översiktsplan 2000* antagen i december 2001 redovisas området som område för bostäder med lågt markutnyttjande. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För fastigheten gäller detaljplan (byggnadsplan) för Huddinge egnahem 63^{2}, planlittr. 15-B, fastställd 1946-04-13. Planen anger för fastigheten bostadsändamål – friliggande hus med en minsta tomstorlek på 1500 kvm. Planens genomförandetid har gått ut.

Gällande förbud mot schaktning, fyllning, trädfällning eller annan därmed jämförlig åtgärd enligt den tidigare byggnadslagen 40 § andra stycket, (Huddinge aktbeteckning 0126 K-11232) upphör inom planområdet.

Planuppdrag för detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2012-12-06 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, genom enkelt planförfarande upprätta ny detaljplan för Utsälje 1:97 inom kommundelen Segeltorp.

Planändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen vilket innebär att den uppfyller kriterierna för ett enkelt planförfarande (enligt PBL 5 kap 7§). Det innebär att planförslaget efter samråd inte behöver ställas ut, utan underrättelse om planförslaget skickas direkt till sakägare och väsentligt berörda, det vill säga utställningen ersätts av direkta kontakter med sakägarna.

Planens förenlighet med Miljöbalken

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 behöva utföras.

Bedömningen grundar sig på att planläggning av Utsälje 1:97 inte berör något riksintresse eller medför risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Planförslaget medför heller inte risker för miljön eller för människors hälsa.

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

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas enligt planföreslaget.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation
Planområdet är i den nordvästra delen plan och bebyggd med ett enbostadshus. I sydvästra delen är den kuperad med brant lutning mot Kvarnlyckevägen.

Geotekniska förhållanden
Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består kvartersmarken huvudsakligen av lera.

Förorenad mark

Markföroreningar har ej uppmärksammats och är ej sannolika i området.

Hydrologiska förhållanden

Området är delvis kuperat och har goda avrinningsförhållanden. Området ingår i Tyresåns sjösystem.

Bebyggelseområden

Bostäder, övrig bebyggelse
Inom planområdet finns idag en friliggande villa i två våningar i fastighetens nordvästra del och en carport i fastighetens nordöstra del. Planområdet angränsar i öster till fastigheten Utsälje 1:98 och är omgivet av mark betecknad som ”Allmän plats, park” enligt gällande detaljplanen. Fastigheten angränsar mot Gömmarens Naturreservat mot väster.

En ny villa kommer att uppföras efter att avstyckning skett. Planen innebär att ytterligare ett hus kan tillkomma i ett redan bebyggt område.

Detaljplanen medför uppförande av en villa i två våningar. Tillfart till fastigheterna kan ske från Kvarnlyckevägen.

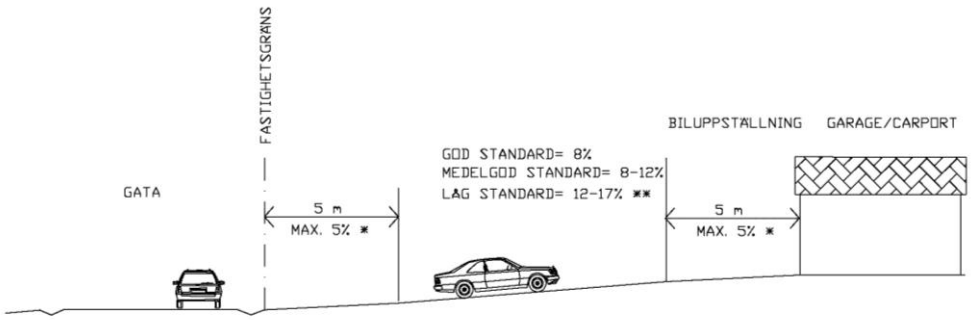
Förbud mot schaktning, fyllning, trädfällning eller annan därmed jämförlig

åtgärd enligt den tidigare byggnadslagen 40 § andra stycket, upphör inom planområdet.

Väster om fastighetsgränsen ligger det kvar ett litet område mot Gömmarens Naturreservat som enligt den gamla byggnadsplanen är kvartersmark. Detta markområde planläggas som Natur.

Tillgänglighet till fastigheten

Då planområdet är kuperat i den sydvästra delen längs gatan, är det viktigt att säkerställa tillgängligheten till en av de nybildade fastigheterna (till vänster), genom att följa kommunens rekommendationer för infart, se illustration nedan.



* I UNDANTAGSFALL KAN 8% ACCEPTERAS

** LUTNINGAR ÖVER 12% KRÄVER UTFORMNING SOM GODKÄNTS AV GATUKONTORET

Kulturhistoriska miljöer

Det sydöstra hörnet av den nuvarande fastigheten Utsälje 1:97 ingår i Gamla Stockholmsvägen kulturhistorikmiljö.

Detaljplanen påverkar inte miljön vid Gamla Stockholmsvägen.

Annars är planområdet inte utpekat som intressant ur kulturhistorisk hänsyn och innehåller inte heller några kända fornlämningar.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet trafikförsörjs från Kvarnlyckevägen som i sydöst ansluter till Gamla Stockholmsvägen. Ett lämpligt avstånd mellan gatan och marken som får bebyggas beaktas vid planläggning på grund av ev. utbyggnaden av Kvarnlyckvägen i framtiden.

Parkering, varumottagning, utfarter

Generellt gäller att all parkering ska ske på kvartersmark. Enligt den parkeringsnorm som Huddinge kommun har antagit ska antalet bilplatser för ett enbostadshus vara 2 st. Byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt dessa riktvärden.

Buller, vibrationer

Området är inte utsatt för störande trafikbuller.

Riskhänsyn

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

Vattenförsörjning, spillvatten

Området va-försörjs genom anslutning till allmänt ledningsnät som finns utbyggt i Kvarnlyckevägen.

Dagvatten

Kommunens policy är att dagvattenflöden från planområden bör utjämnas vid kraftiga nederbördstillfällen och att tillskott av föroreningar minimeras.

Elförsörjning

Tillkommande fastighet kan anslutas till befintligt elnät tillhörande Vattenfall Eldistribution AB.

Avfallshantering

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

Räddningstjänst

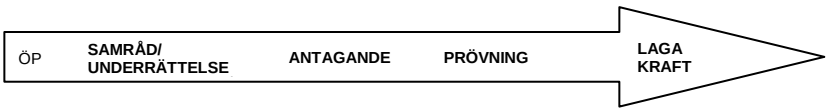
Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med enkelt planförfarande.



Tidplan

Detaljplanen som handläggs genom enkelt planförfarande beräknas bli föremål för samråd och granskning under första kvartalet 2013, för att därefter kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft ca 4 veckor efter antagandebeslut.

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen medges.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighets-ägaren.

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

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

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan genomföras när planen vunnit laga kraft. Detaljplanen ger en möjlighet till avstyckning, men bedömning och slutlig prövning görs av Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun, 141 85 Huddinge, efter ansökan från fastighetsägare.

Ekonomiska frågor

Kommunaltekniska konsekvenser
I och med att detaljplanen inte berör några allmänna anläggningar medför den inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Nytt uttag för ombyggnad av serviceledningar ska bekostas av fastighetsägaren.

Vatten och avlopp
För anslutning till det allmänna ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten AB:s VA-taxa.
Gatukostnader
Inga gatukostnader uppkommer.

Bygglovavgift

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

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

Planavgift
Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Utsälje 1:97 enligt det plankostnadsavtal som upprättats med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Då fastighetsägaren bekostar planarbetet kommer det inte att tas ut någon planavgift för detaljplanen.

Fastighetsbildning
Fastighetsbildning kan genomföras när beslut om antagande av planen vunnit laga kraft. Fastighetsägaren till Utsälje 1:97 står för kostnaden för de fastighetsrättsliga åtgärderna.

El och tele

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät:
- El, kontakta Vattenfall Eldistribution AB, tel 020-82 00 00
- Tele, kontakta Teliasonera AB, tel 90200

Administrativa frågor

Ansvaret för arbetet med utarbetande av detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens (MSB) planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Jose Sterling
Handläggare