

HUDDINGE
KOMMUN

MILJÖ- OCH
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

SBN PL 2009/43.318
Dp 2-A:16

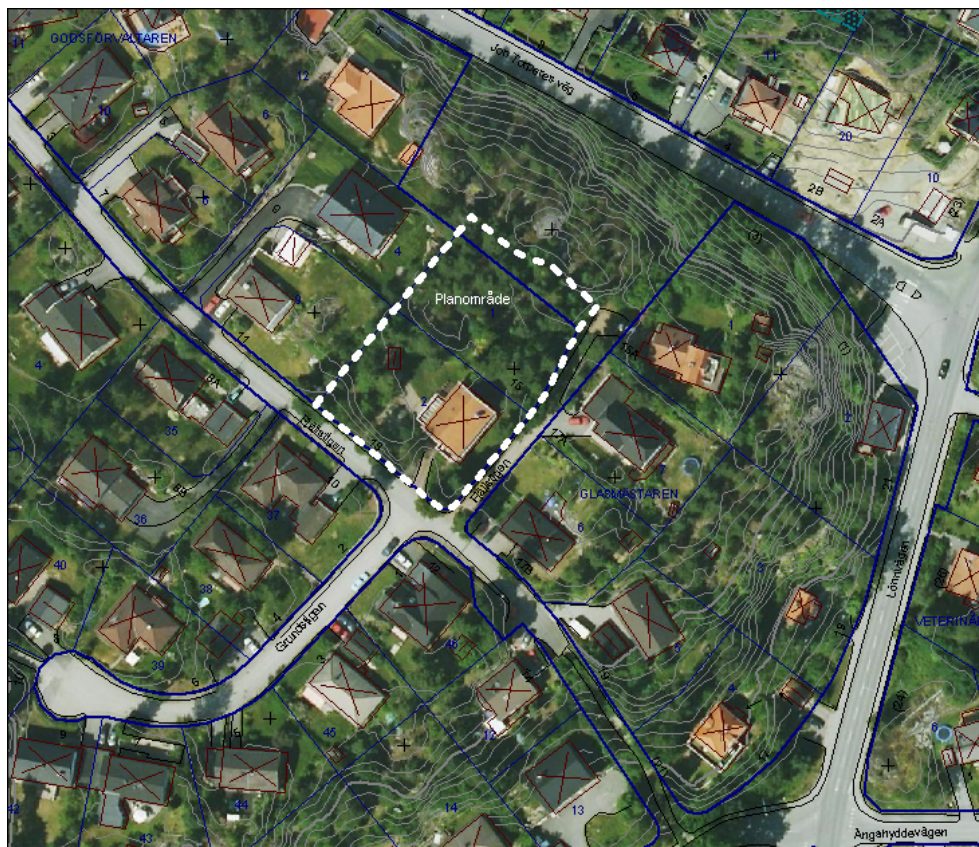
ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning

Miljöbeskrivning



Detaljplan för

Godsförvaltaren 1 m.fl.

Inom Snättringe kommunedel, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, september 2009

Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Ägaren till fastigheten Godsförvaltaren 1 m.fl. ansökte i skrivelse 2008-03-02 om ändring av gällande detaljplan för fastigheten. Syftet med planändringen var att ge planmässiga förutsättningar för att överföra en mindre del naturmark till kvartersmark. Detaljplanen antogs av samhällsbyggnadsnämnden 2009-04-16.

Efter att detaljplanen hade antagits har fastighetsägaren återkommit och meddelat att hon hade för avsikt att få köpa in naturmark ända fram till berget, som skulle utgöra ett naturligt avslut mot Utsälje 1:101, vilket inte framgick av den skiss de hade bifogat i sin ansökan.

Detaljplanen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för att överföra ytterligare en mindre del av naturmark till kvartersmark, en sammanlagd yta av 233 kvm.

Fastighetsägaren har träffat ett avtal med kommunen om markförvärv av denna markbit, d.v.s. del av Utsälje 1:101, som sträcker sig fram till bergets fot.

Anledningen till att fastighetsägaren också vill flytta tomtgränsen mellan Godsförvaltaren 1 och 2 är att det blir en naturligare gräns mellan fastigheterna, då gränsen kommer att ligga mitt på högsta punkten mellan fastigheterna.

Detaljplanebestämmelserna reglerar också att planområdet inte får indelas i fler fastigheter än två (2).

2. 2. Förenlighet med 3, 4, 5 och 6 kap. Miljöbalken

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

Vid planering skall 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. Miljö kvalitetsnormer finns bl.a. för utomhusluft och omgivningsbuller, se vidare miljöbeskrivningen. Miljö kvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande, se miljöbeskrivningen.

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger i kommundelen Snättringe och omfattar fastigheterna Godsförvaltaren 1 och 2 samt en mindre del av fastigheten Utsälje 1:101, se karta sid.1. Fastigheterna Godsförvaltaren 1 och 2 är i enskild ägo. Del av fastigheten Utsälje 1:101 ägs idag av Huddinge kommun men kommer att köpas loss av ägaren till Godsförvaltaren 1 och 2. Planområdet har en sammanlagd yta på ca 2440 kvm .

4. Tidigare ställningstaganden

4.1 Översiktliga planer

Översiktsplan I *Översiktsplan 2000* antagen i december 2001 redovisas området som område för bostäder med lågt markutnyttjande. Se Översiktsplanen på Huddinge kommuns hemsida:

<http://www.huddinge.se/upload/Bygga&Bo/Filer/Oversiktsplan/karta.pdf>

4.2 Gällande detaljplan

Området är planlagt med detaljplan för Godsförvaltaren 1 m. fl., planlittera 2-A:15, laga kraftvunnen 2009-05-14. Detaljplanen anger för fastigheterna bostadsändamål - friliggande enbostadshus i två våningar. För del av fastigheten Utsälje 1:101 anger planen Allmän plats. Genomförandetid pågår till 2019-05-14.

4.3 Planuppdrag för detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 12 juni 2009 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, genom enkelt planförfarande och på sökandens önskan och bekostnad, upprätta ny detaljplan för att utöka området fram till bergets fot.

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 28 §). 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.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

5.1 Natur

Mark och vegetation

Området norr om Godsförvaltaren 1 består av naturmark med berg i dagen.

Geotekniska förhållanden

Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun består kvartersmarken huvudsakligen av berg (berg i dagen eller berg på ringa djup).

Förorenad mark

Markföroreningar har ej uppmärksamrats och är ej sannolika i området.

Hydrologiska förhållanden

Området är kuperat och har goda avrinningsförhållanden. Området ingår i Tyresåns avrinningsområde.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

5.2 Bebyggelseområden

Bostäder

Inom planområdet finns idag en friliggande villa i två våningar, en komplementbyggnad samt naturmark i norr.

Planområdet är omgivet av friliggande villor i två våningar.

Detaljplanen medger uppförande av ytterligare en villa i två våningar inom planområdet. Tillfart till fastigheten Godsförvaltaren 1 sker från Fjällstigen via en gemensamhetsanläggning.

Planområdet regleras i detaljplanebestämmelserna att området inte får indelas i fler fastigheter än två (2).

5.3 Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet trafikförsörjs från Lönnvägen som i öster ansluter till Jon Torparens väg via Trollvägen till Fjällstigen. I praktiken sker infarten till fastigheten Godsförvaltaren 1 från Fjällstigen via en gemensamhetsanläggning.

Parkering

All parkering ska ordnas på kvartersmark och anordnas som markparkering. Enligt Huddinge kommuns parkeringsnorm ska varje fastighet ha två biluppställningsplatser. Byggherren ska i bygglovsskedet redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt dessa riktvärden.

5.4 Störningar

Buller, vibrationer

Området är inte utsatt för störande trafikbuller. Vid uppmätning av alla bullerkällor under ett dygn så beräknas de uppgå till högst 50 dB(A) ekvivalent nivå på den nordöstra delen av planområdet enligt den övergripande bullerkartläggning som tagits fram för Huddinge kommun.

5.5 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

VA-ledningar finns utbyggda i Fjällstigen.

Dagvatten

Planen har bestämmelsen lokalt omhändertagande av dagvatten, LOD, vilket innebär att dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas på fastigheten genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas innan avledning sker från fastigheterna.

Elförsörjning

Fastigheterna är anslutna till befintligt elnät tillhörande Vattenfall Eldistribution AB.

Avfallshantering

Närmaste återvinningsstation finns vid Ängsnäsvägen/Källvägen eller Kalkkärrsvägen (vid Vivo).

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

5.6 Räddningstjänst

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

5.8 Administrativa frågor

Detaljplanen ges en administrativ bestämmelse angående ändrad lovplikt. Bygglov krävs inte för komplementbyggnad under förutsättning att byggnaden överensstämmer med planbestämmelser. Bygganmälan skall dock alltid göras.

Genomförandetiden

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft.

Genomförande

Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning enligt nedan genomföras. Därefter kan bygglov för friliggande villa sökas.

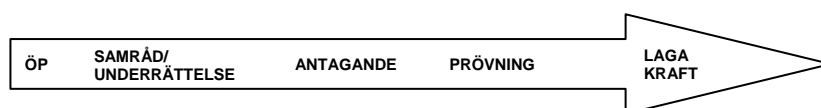
Genomförandebeskrivning

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. Den utgör en av planhandlingarna och ska vara vägledande vid genomförande av detaljplanen.

1. Organisatoriska frågor

1.1 Planförfarande

Planarbetet sker med enkelt förfarande.



1.2 Tidplan

Detaljplanen som handläggs genom enkelt förfarande beräknas bli föremål för underrättelse under fjärde kvartalet 2009, för att därefter kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden.

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

1.3 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum planen vunnit laga kraft.

När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen lämnas.

Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas (PBL 5:11), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

1.4 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser (gatumark, parkmark och naturmark).

Ansaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/-anläggningar på allmän platsmark.

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

Teliasonera AB ansvarar för teleledning på allmän platsmark och på kvartersmark.

2. Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga åtgärder är t ex avstyckning (bilda ny fastighet), marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut mm. Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.

2.1 Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan genomföras när beslut om antagande av planen vunnit laga kraft. Godsförvaltaren 1 ingår i den gemensamhetsanläggning som redan finns. Ansökan om fastighetsbildning lämnas till lantmäterimyndigheten i Huddinge, 141 85 Huddinge.

2.2 Avtal

Avtal om marköverlåtelse ska träffas mellan kommunen och ägaren till fastigheterna Godsförvaltaren 1 och 2. Därefter kan detaljplanen antas av samhällsbyggnadsnämnden.

3. Ekonomiska frågor

3.1 Gatukostnader

Några särskilda gatukostnader avses ej tas ut.

3.2 Planavgift

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Godsförvaltaren 1 och 2 enligt det plankostnadsavtal som upprättats med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Då fastighetsägaren bekostar planarbetet utgår ingen planavgift för detaljplanen.

5. Administrativa frågor

Ansvaret för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar. Handläggare för detaljplanen är Ann-Margreth Haglund, planavdelningen.

Miljöbeskrivning

Sammanfattning

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

2. Agenda 21-frågor

Enligt Huddinge kommuns lokala agenda 21 (KF 26 januari 1998) ska det alltid ske en prövning mot de fyra systemvillkoren när planering sker: Huddinge är vidare en sk Ekokommun och verkar för ett långsiktigt hållbart samhälle. Kommunen avser att verka för kretsloppsprincipen enligt de fyra grundvillkoren:

Villkoren om att använda förnyelsebara råvaror, inte använda onaturliga ämnen, samt vara rädd om naturen kan uppfyllas genom att göra övertänkta materialval. Effektivitetsvillkoret uppfylls främst genom att den nya bebyggelsen nyttjar befintlig infrastruktur – gator, gång- och cykelvägar samt ledningsdragningar.

3. 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.

3.0 Nollalternativ

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

Nollalternativet utgår i detta fall från den detaljplan som gäller för området, d.v.s. Detaljplan för kv. Iden m.fl., planlittera 7-B-7, laga kraftvunnen 1980-06-24. Förändring jämfört med nuläge framgår också nedan.

3.1 Geologiska förhållanden/markradon

Området består i kvartersmarken huvudsakligen av berg i dagen eller på ringa djup samt fast mark.

Sveriges Geologiska AB har utfört en markradonkartering 1984. Området har vid dessa mätningar bedömts som normalriskområde.

3.2 Hydrologiska förhållanden

Området är kuperat och har goda avrinningsförhållanden men mot ett näringsrikt vattendrag. Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.3 Luft, lukt

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. För närvarande finns miljö kvalitetsnormer för kvävedioxid, svaveldioxid, bly och bensen samt partiklar (PM 10) i utomhusluft.

Kvävdioxidhalterna i området 1999 och prognos för 2006 ligger långt under de värden som inte får överskridas enligt beräkning av SLB-analys. Se Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbunds hemsida.

www.slb.mf.stockholm.se/lvf

Miljö kvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med mycket stor marginal i Stockholms län. Miljö kvalitetsnormen enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Någon utredning om bensen har inte gjorts i länet, Naturvårdsverkets bedömning vid införandet pekade inte på att det ska bli problem att klara normen i Sverige.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.4 Buller och vibrationer

Området är inte utsatt för störande trafikbuller. Vid uppmätning av alla bullerkällor under ett dygn så beräknas de uppgå i den västra delen av fastigheten till som högst 55-60 dB(A) ekvivalent nivå, enligt den övergripande bullerkartläggning som tagits fram för Huddinge kommun.

3.5 Markföroreningar

Markföroreningar har inte uppmärksamats och är inte sannolika i området.

3.6 Dagvattenhantering

Dagvatten ska så långt möjligt omhändertas på den egna fastigheten. I andra hand ska fördröjning ske på fastigheten innan avledning sker till det allmänna nätet eller till angränsande område där dagvattnet kan omhändertas. Omhändertagande eller fördröjning av dagvatten på fastigheten får ske endast under förutsättning att angränsande fastigheter inte belastas av dagvattenhanteringen.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.7 Avfallshantering

Hämtning av avfall ordnas av Södertörns Renhållningsverk enligt gällande föreskrifter. Erforderliga utrymmen för källsortering bör anordnas.

3.8 Energiförsörjning

Byggnaderna är anslutna till befintligt elnät tillhörande Vattenfall Eldistribution AB. Eventuell flyttning eller ombyggnad av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av fastighetsägaren.

Jämfört med nollalternativet sker ingen nämnbar förändring.

3.18 Landskapsbild/stadsbild

Någon större skillnad jämfört med gällande plan synes ej ske.

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen*

*Ann-Margreth Haglund
handläggare*