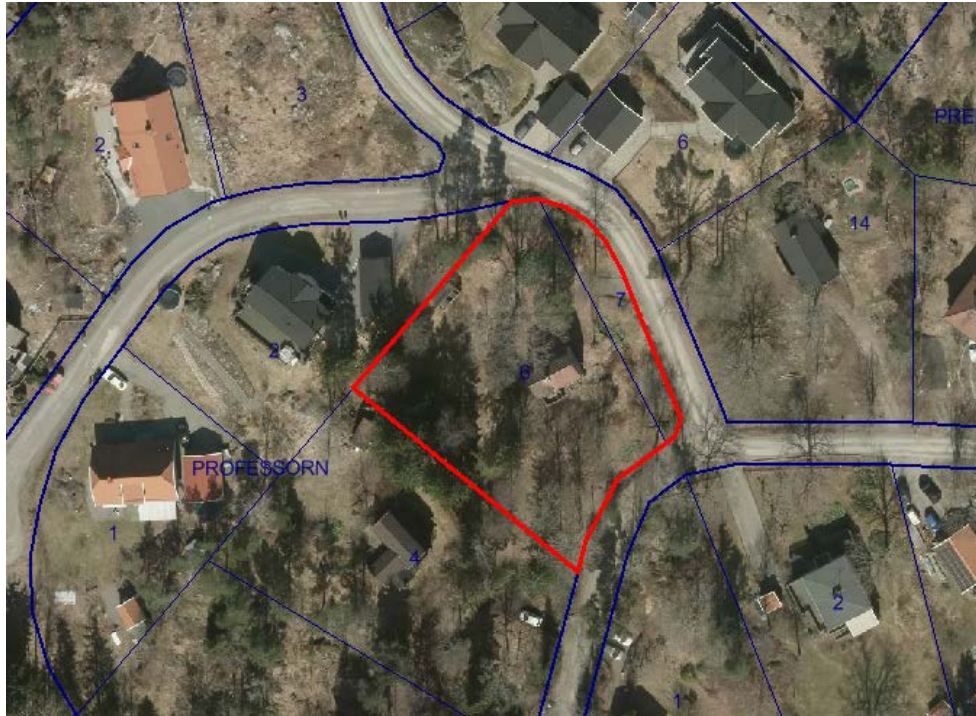


# ANTAGANDEHANDLING

## Plankarta med bestämmelser

### Planbeskrivning



## Detaljplan för **Professorn 6 & 7** Segeltorp

*Kommunstyrelsens förvaltning november 2015*

## Planbeskrivning

### ***Planens syfte och huvuddrag***

Ägaren till fastigheterna Professorn 6 och Professorn 7 har ansökt om ny detaljplan för att avstyckning ska möjliggöras. För nuvarande finns en fastighetsplan för området och planbestämmelse om minsta tillåtna tomtstorlek som hindrar avstyckning.

Den nya detaljplanen syftar till att möjliggöra avstyckning genom att upphäva nuvarande fastighetsplan och ändra minsta tillåtna tomtstorlek från 1000 kvm till 800 kvm.

### ***Plandata***

#### **Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden**

Planområdet är beläget på Klyftvägen 1 i kommundelen Segeltorp, drygt 2 km väster om Stuvsta station. Dess totala areal är 1902 kvm. Området består av fastigheterna Professorn 6 & 7 som är i enskild ägo av samma ägare.



### ***Tidigare ställningstaganden***

#### **Regionplan**

I regionplanen RUF 2010 antagen i maj 2010 redovisas området som övrig regional stadsbyggd. Planförslaget bedöms vara förenligt med regionplanen.

#### **Översiktsplan**

I Översiktsplan 2030 antagen i juni 2014 redovisas området som övrig tätort. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

#### **Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden**

För planområdet gäller stadsplan för Snättringe municipalsamhälle (aktbeteckning 0126K-29) som upprättades 1943. Planen medger bostäder i form av friliggande bostadshus i två våningar. Minsta tomtstorlek är 1000 kvm. 1947 upprättades ytterligare stadsplan för del av Pressaren, Predikanten och Professorn (aktbeteckning 0126K-39) i syfte att förbättra vägnätet. Även fastighetsplan (aktbeteckning 0126K-442) gäller för Professorn 6 och 7 vilken reglerar fastighetsindelningen. Genomförandetiden för stadsplanerna har gått ut.

### **Planuppdrag och program för detaljplanen**

Natur- och byggnadsnämnden beslutade 2015-05-18 att ge plansektionen i uppdrag att genom standardförfarande upprätta ny detaljplan för fastigheterna Professorn 6 och Professorn 7.

### ***Planens förenlighet med miljöbalken***

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagens 4 kap 34 § och Miljöbalken 6 kap 11 § med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva utföras.

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 miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas enligt planförslaget.

### ***Förutsättningar, förändringar och konsekvenser***

#### **Natur**

##### ***Mark och vegetation***

Planområdet består av två fastigheter, Professorn 6 om 1664 kvm och Professorn 7 om 238 kvm. Tidigare fanns en bostadsbyggnad på Professorn 6 som numera är riven. Planområdet är relativt flackt och består idag av vegetation i form av träd och sly och även en del rivningsmassor.

##### ***Geologiska förhållanden***

Jordarten i området är främst berg enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta (Sven Tyrén AB, 1975).

### ***Hydrologiska förhållanden***

Planområdet tillhör Tyresåns avrinningsområde. Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för de hydrologiska förhållandena.

### **Bebyggelse**

#### ***Landskapsbild/stadsbild***

Omgivningen består av friliggande bostadshus. I närheten finns även naturreservatet Gömmaren och landskapsbilden är en relativt kuperad skogsmiljö. Den nya planen kommer möjliggöra avstyckning vilket resulterar i tätare bebyggelse inom planområdet.

#### ***Tillgänglighet till bostadshus***

Tillgängligheten ska uppfylla de normalkrav som ställs på en- och tvåbostadshus.

### **Gator och trafik**

Planområdet nås med bil, cykel och gång via Norrskogsvägen. Närmsta busshållplats är belägen drygt 400 m från området.

### **Buller**

Riktvärden för trafikbuller som normalt inte bör överskridas vid nybyggnad av bostäder eller vid nybyggnad och/eller väsentlig ombyggnad av trafikinfrastruktur:

- 30 dB(A) ekvivalentnivå inomhus
- 45 dB(A) maximalnivå inomhus nattetid
- 55 dB(A) ekvivalentnivå utomhus vid fasad
- 70 dB(A) maximalnivå vid uteplats i anslutning till bostad

Trafikbuller är inom området lägre än 40 dbA. Det bedöms inte finnas någon risk för att bullret kommer att överstiga gränsvärdet 55 dbA.

## **Teknisk försörjning**

### ***Vattenförsörjning, spillvatten***

Området är anslutet till allmänt VA-nät på Norrskogsvägen.

### ***Dagvatten***

Enligt kommunens dagvattenstrategi ska dagvatten i största möjliga mån omhändertas lokalt. Dagvattenledning finns i anslutning till fastigheten.

### ***Eldistribution***

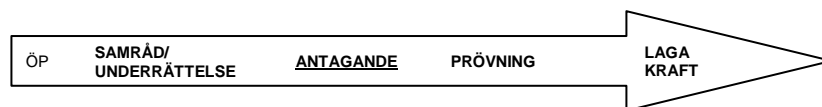
Planområdet är anslutet till befintligt elnät tillhörande Vattenfall Eldistribution AB.

## **Genomförande**

### ***Organisatoriska frågor***

#### **Planförfarande**

Planarbetet sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen 2010:900 (SFS 2014:900)



#### **Tidplan**

Detaljplanen är föremål för samråd och underrättelse under fjärde kvartalet 2015, för att därefter kunna antas av natur- och byggnadsnämnden. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft ca 4 veckor efter antagandebeslut.

#### **Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år från det datum planen vunnit laga kraft.

#### **Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren. Stockholm Vatten AB är huvudman för VA-ledningar och dagvattenledningar/ anläggningar på allmän mark. Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till proppskåp i byggnad.

## **Avtal**

Plankostnadsavtal har upprättats med fastighetsägaren till Professorn 6 & 7.

## ***Ekonomiska frågor***

### **Kommunalekonomiska konsekvenser**

I och med att detaljplanen inte berör några allmänna anläggningar medför den inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

### **Kostnader för fastighetsägarna**

#### ***Bygglovavgift***

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

#### ***Planavgift***

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Professorn 6 och 7 enligt det plankostnadsavtal som upprättats med kommunstyrelsens förvaltning. Då fastighetsägaren bekostar planarbetet kommer det inte att tas ut någon planavgift för detaljplanen.

#### ***Fastighetsbildning***

Fastighetsbildning kan genomföras när beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Ansökan om fastighetsbildning sker hos lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar fastighetsbildning

## ***Administrativa frågor***

Ansvaret för arbetet med utarbetande av detaljplan ligger på plansektionen under kommunstyrelsens förvaltning (KSF). Handläggare för detaljplanen är Sofia Gregorsson, trainee på plansektionen, under handledning av Karin Segerdahl, planarkitekt. Samarbete med andra sektioner och avdelningar har skett.

Sofia Gregorsson  
Trainee

Med handledning av

Karin Segerdahl  
Planarkitekt