Planbeskrivning – antagandehandling

Detaljplan för Dolken 14 och 15 inom kommundelen Stuvsta, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, juni 2014

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att ge planmässiga förutsättningar för att överföra en remsa av kommunens mark längs med Solfagravägen (tillhörande fastigheten Stuvsta Gård 1:50) till fastigheterna Dolken 14 och Dolken 15. Marken nyttjas idag av de boende i fastigheterna med planteringar och infart.

Utmed gångbanan närmast Dolken 14 och 15 planeras en utbyggnad av en gång- och cykelbana. En markremsa vid vägkanten måste reserveras till detta syfte. Utbyggnaden kommer innebära att cykelförbindelserna i området förbättras, både till övrigt cykelnät samt de regionala cykelstråken, Ågestastråket och Lännastråket.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheterna Dolken 14 (790 m^2) och Dolken 15 (761 m^2) samt en mindre del av fastigheten Stuvsta Gård 1:50. Fastigheterna Dolken 14 och 15 är i enskild ägo och fastigheten Stuvsta Gård 1:50 ägs idag av Huddinge kommun.

Planområdet har en sammanlagd yta på ca 2000 m^2 och ligger 1,5 km väster om Huddinge centrum och tillhör södra Stuvsta-Snättringe.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

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

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Fastigheterna Dolken 14 och 15 ligger 1,5 km väster om Huddinge centrum och tillhör södra Stuvsta. Fastigheten Dolken 14 är 790 m^2 och Dolken 15 är 761 m^2.

För fastigheterna gäller stadsplan för södra delen av Stuvsta municipalsamhälle som vann laga kraft i juli 1945. Planen anger bostäder och tillåter hus i två våningsplan med en areal om högst 150 m^2. Planen saknar genomförandetid.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Ägarna till fastigheterna Dolken 14 och Dolken 15 inkom med en begäran om planbesked den 3:e juni 2013. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har på delegation lämnat ett positivt planbesked 7 augusti 2013.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 14 november 2013 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, genom enkelt planförfarande upprätta detaljplan för Dolken 14 och Dolken 15.

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

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

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet är platt i västra delen mot Solfagravägen och kuperad i östra delen mot fastigheten Dolken 16.

Geologiska förhållanden

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

Bebyggelse

Landskapsbild/stadsbild

Planområdet är planlagt och bebyggd med två villor på två våningar.

Marken som överförs till fastigheterna Dolken 14 och Dolken 15 (ca 220 m^2) är betecknad som naturmark.

En utbyggnad av en gång och cykelväg längst Solfagravägen planeras i området. En markremsa mellan vägkanten och de nya fastighetsgränserna reserve-

ras till detta syfte och betecknas som GC VÄG i plankartan. Marken är idag betecknad som natur. Slänt får anläggas inom fastigheterna.

Underjordiska ledningar finns längs med Solfagravägen. Ett ledningsområde (u-område) på den kommunala marken som överförs till fastigheterna Dolken 14 och Dolken 15 har utlagts för att säkerställa ledningarnas läge.

Fastigheten regleras enligt Huddinges normalbestämmelser – policy för bestämmelser i detaljplaner för småhusbebyggelse. Befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med bestämmelserna i denna detaljplan anses vara planenliga. Detta för att de i framtiden inte ska strida mot planen.

Planen innebär ingen förändring av landskapsbilden i området.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger i direkt anslutning mot Solfagravägen. Solfagravägen har gångbana på vardera sida av körbanan. Utmed gångbanan närmast Dolken 14 och 15 planeras en utbyggnad av en gång- och cykelbana. Utbyggnaden kommer innebära att cykelförbindelserna i området förbättras, både till övrigt cykelnät samt de regionala cykelstråken, Ågestastråket och Lännastråket.

Kollektivtrafik

Längs med Solfagravägen går buss 705. Närmaste busshållplatser är placerade knappt 100 meter från planområdet. Dessa busshållplatser är inte tillgänglighetsanpassade. Drygt en kilometer bort ligger Kvarnbergsplan. Busslinjer som trafikerar Kvarnbergsplan är 703, 705, 710, 742, nattbuss, 791, 792, 794. Huddinge station med pendeltågstrafik och bussterminal ligger knappt två kilometer från planområdet.

Biltrafik

Biltrafiken beräknas inte öka på grund av planändringen då ingen bebyggelse tillkommer.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering ska ordnas på kvartersmark.

Störningar och risker

Förorenad mark

Markföroreningar har inte uppmärksammats och är ej sannolika i området.

Buller, vibrationer

Området är inte utsatt för störande trafikbuller.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området va-försörjs genom anslutning till allmänt ledningsnät som finns utbyggt i Solfagravägen. Underjordiska ledningar finns längs med Solfagravägen. Ett ledningsområde (u-område) på den kommunala marken som överförs till fastigheterna Dolken 14 och Dolken 15 har utlagts för att säkerställa ledningarnas läge.

Dagvatten

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas på fastigheten genom att i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas.

Elförsörjning

Planområdet är ansluten till befintligt elnät tillhörande Vattenfall Eldistribution AB. Markförlagda kablar får inte byggas över under alla skeden av plangenomförandet. Ett ledningsområde (u-område) på den kommunala marken som överförs till fastigheterna Dolken 14 och Dolken 15 har utlagts för att säkerställa ledningarnas läge.

Teleanläggningar

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) har en luftledning och en markförlagd kabel inom planområdet. Kabeln går från luftstolpe i fastighetsgräns och sedan in till den befintliga byggnaden. Kostnader som uppstår vid en eventuell flytt av ledningarna bekostas av den som initierar flytten.

Fjärrvärme

Fastigheten Dolken 14 är ansluten till fjärrvärme. Underjordiska ledningar finns vid fastigheten. Ett ledningsområde (u-område) på den kommunala marken som överförs till fastigheterna Dolken 14 och 15 har utlagts för att säkerställa ledningarnas läge.

Avfallshantering

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

Räddningstjänst

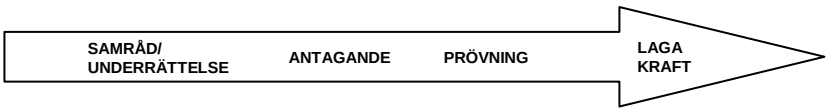
Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med enkelt planförfarande.



Tidplan

Samråd	februari - mars 2014
Granskning	mars - april 2014
Antagande i samhällsbyggnadsnämnden	15 maj 2014
Laga kraft*, tidigast	12 juni 2014

(*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 fastighetsägarna.

Stockholm Vatten AB ansvarar för VA-ledningar och dagvattenledningar/-anläggningar på allmän platsmark och på kvartersmark. 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. Eventuellt flytt/förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men beskostas av exploatören/beställaren.

TeliaSonera Skanova Access AB (Skanova) ansvarar för teleanläggningar i området. Kostnader som uppstår vid en eventuell flytt bekostas av den som initierar flytten.

Södertörns Fjärrvärme AB ansvarar för fjärvärmeledningar i området. Eventuellt flytt av fjärvärmeledning bekostas av beställaren.

Avtal

Två plankostnadsavtal har upprättats mellan fastighetsägarna till Dolken 14 respektive Dolken 15 och kommunen.

Ett avtal som reglerar markköp mellan fastighetsägaren och kommunen ska upprättas mellan kommunens mark- och exploateringsavdelning och ägaren till fastighetsägarna till Dolken 14 och Dolken 15 innan planen får beslut om antagande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsbildning kan genomföras när planen vunnit laga kraft. Planen innebär en ändring av kvarterstraktgräns och fastighetsgränser. Mark ska köpas till från fastigheten Stuvsta Gård 1:50 som ägs av Huddinge kommun. Detta genomförs genom en fastighetsreglering mellan fastighetsägarna till Dolken 14 och 15 och Huddinge kommun.

Ansökan lämnas till Lantmäterimyndigheten, Huddinge kommun 141 85 Huddinge när planen har vunnit laga kraft.

Ledningsrätt

Det finns i dagsläget inga ledningsrätter inom berört område. Ett ledningsområde kan komma att bildas inom u-området (se plankartan) kring befintliga va-ledningar och fjärrvärme ledningar inom blivande kvartersmark.

Gemensamhetsanläggningar/servitut

Det finns i dagsläget inga gemensamhetsanläggningar/servitut inom planområdet. Ett servitut för släntintrång kan komma att bildas inom z-området (se plankartan).

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

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

Vatten och avlopp

För anslutning till det allmänna ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten AB:s VA-taxa.

Gatukostnader

Inga gatukostnader uppkommer.

Bygglovavgift

Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

Planavgift

Detaljplanen bekostas av fastighetsägarna till Dolken 14 och Dolken 15 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. Fastighetsägarna till Dolken 14 och Dolken 15 står för kostnaden för de fastighetsrättsliga åtgärderna.

El, fjärvärme och teleanläggningar

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät eller flyttning av ledningar:

- El, kontakta Vattenfall Eldistribution AB, tel. 020-82 00 00
- Fjärvärme, kontakta Södertörns Fjärrvärme AB, tel. 08-534 705 00
- Teleanläggningar, kontakta Skanova AB, tel. 08-504 546 79

Kostnader som uppstår vid en eventuell flytt av ledningar bekostas av den som initierar flytten/beställaren.

Administrativa frågor

Ansvaret för arbetet med utarbetande av detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens (MSB) planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar: José Sterling (planavdelningen), Cecilia Rogvall och Emelie Malaise (mark och exploateringsavdelningen) och Isabelle Petersson (gatu -och trafikavdelningen).

José Sterling
Planhandläggare