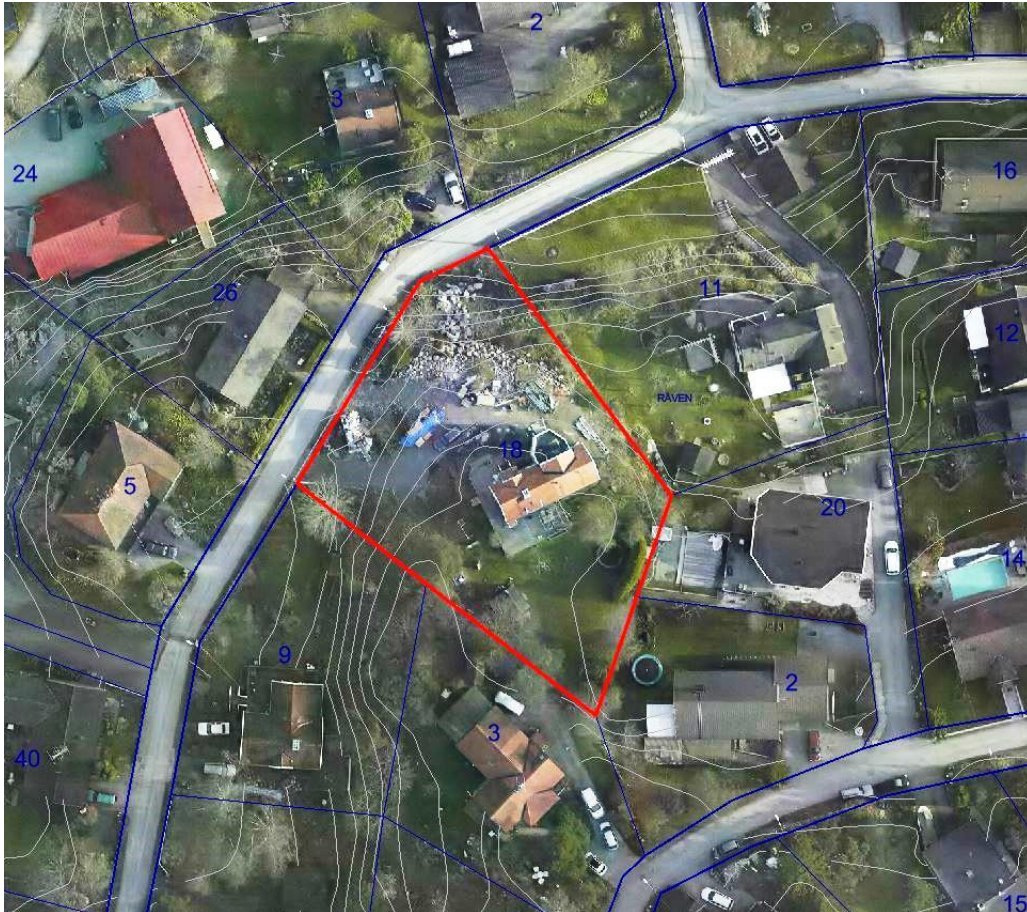


# Planbeskrivning

## Detaljplan för Råven 18 inom kommundel Stuvsta



### Antagandehandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, maj 2018  
Samhällsbyggnadsavdelningen  
NBN 2017/2469*

Detaljplan för Råven 18 i kommundelen Stuvsta

Standardförfarande (PBL 2010:900 i dess lydelse  
efter 2 januari 2015 )

Detaljplanen har tagits fram av  
Samhällsbyggnadsavdelningen på  
Kommunstyrelsens förvaltning

Tove Asztély, Plansektionen

# Innehåll

<b>Detaljplan</b>	<b>4</b>
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Tidigare ställningstaganden	5
Planens förenlighet med miljöbalken	5
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
<b>Genomförande</b>	<b>10</b>
Organisatoriska frågor	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Ekonomiska frågor	11
Administrativa frågor	11

## Detaljplan

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att medge avstyckning av fastigheten Rävén 18 för att bilda två fastigheter för enbostadsändamål inom planområdet. Avstyckning görs möjlig genom att upphäva nuvarande fastighetsplan och ändra minsta tillåtna tomtstorlek från 800 kvm till 700 kvm. Det nya planförslaget möjliggör en förtätning av bostäder inom planområdet vilket överensstämmer med översiktsplanens övergripande intention om förtätning i kollektivtrafikhöga lägen.

Planen handläggs med standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015. Detaljplanen kommer att antas av Natur- och byggnadsnämnden.

### Plandata

#### Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet innefattar fastigheten Rävén 18 som är cirka 1850 kvm. Fastigheten ligger på Grindstuvägen 22 i kommundelen Stuvsta, drygt 550 meter från Stuvsta pendeltågsstation. Fastigheten är i enskild ägo.



Planområdet tillika fastigheten Rävén 18 är markerad i röd färg.

## **Tidigare ställningstaganden**

### **Regionplan**

Det gällande regionala utvecklingsprogrammet, RUFS 2010, anger området som regional stadsbygd med utvecklingspotential. Planförslaget är förenligt med regionplanen.

### **Översiktsplan**

Huddinge kommuns översiktsplan som antogs 2014 visar kommunens långsiktiga vilja för hur Huddinge ska utvecklas gällande bebyggelse, infrastruktur och naturområden. Översiktsplanen omfattar hela kommunens yta. I översiktsplanen anges planområdet som primärt förtätnings- och utbyggnadsområde. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

### **Detaljplaner och fastighetsplaner**

För fastigheten gäller detaljplan ”Mellanområdet 0126K-42 (LK 1948)” och anger bostadsändamål för fastigheten med fristående hus eller två sammanbyggda hus med en byggnadshöjd om 7,5 m. Tomten som inte får understiga 1000 kvm i storlek får bebyggas till en femtedel (1/5). Detaljplanen ”Bestämmelseändring del av mellanområdet och lanthemsområdet 0126K-4323(LK 1956)” anger att tomten inte får understiga 800 kvm. Planerna saknar genomförandetid.

För fastigheten finns också en fastighetsplan 0126K-8910 från 1971. En avstyckning av tomten kan inte genomföras förrän tomtindelingsbestämmelsen är upphävd.

### **Planuppdrag**

Natur- och byggnadsnämnden beslutade den 20 november 2017 att ge plansektionen på Kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att, genom standardförfarande och på sökandes bekostnad, upprätta detaljplan för fastigheten Råven 18 i Stuvsta, Huddinge kommun. Beslut om antagande sker i Natur- och byggnadsnämnden.

Planändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten, antas inte medföra en betydande miljöpåverkan samt är förenlig med översiktsplanen, vilket innebär att den uppfyller kriterierna för ett standardförfarande enligt PBL 2010:900 i dess lydelse efter 2 januari 2015.

### **Planens förenlighet med miljöbalken**

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära en betydande miljöpåverkan enligt 6 kap. 11 § Miljöbalken med beaktande av förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Planförslaget berör inget riksintresse och medför ingen risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Det medför inte heller risker för människors hälsa eller miljön. Markanvändningen i planförslaget är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och

vattenområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken. En miljökonsekvensbeskrivning behöver därför inte upprättas.

## **Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

### **Föreslagna planbestämmelser**

Minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras till 700 kvm för att möjliggöra en lämplig avstyckning framför befintlig huvudbyggnad. Eftersom en mindre fastighet tillåts, regleras också bygggrätten så att inte byggnadsytan blir för stor i förhållande till fastighetens storlek. Den totala byggnadsarean (BYA) får vara högst 100 kvm inom varje fastighet. Utöver denna byggnadsarea kan en bygglovsbefriad komplementbyggnad eller ett komplementbostadshus uppföras om maximalt 25 kvm samt en tillbyggnad om maximalt 15 kvm inom varje fastighet. Högsta nockhöjd regleras till högst 8,5 meter för huvudbyggnad och högst 4 meter för komplementbyggnad. 8,5 meter motsvarar den befintliga huvudbyggnadens nockhöjd. Huvudbyggnad får inte innehålla fler än en bostad.

### **Natur**

#### *Mark och vegetation*

Fastigheten Råven 18 är belägen i ett bostadsområde med kuperad terräng, friliggande villor och uppvuxna villaträdgårdar. Inom planområdet är marken kraftigt kuperad. För att säkerställa tillgängligheten till fastigheter och minska naturpåverkan ska byggnader anpassas med hänsyn till befintlig terräng. Höjdskillnader ska tas upp med mjuka slänter och/eller terrassering med stödmurar.

#### *Geologiska och hydrologiska förhållanden*

Marken inom planområdet består av berg (SGU, 2007). Planområdet har avrinning mot Tyresåns sjösystem via Trehörningen. Trehörningen har idag dålig vattenstatus. Tillkommande bebyggelse kan innebära ökade hårdgjorda ytor och därmed sämre infiltrationsmöjligheter för dagvatten. För att motverka ytterligare förorening ska dagvatten, i enlighet med kommunens dagvattenstrategi (2013), i möjligaste mån omhändertas på den egna fastigheten genom att i första hand infiltreras, i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna nätet.

### **Bebyggelse**

#### *Landskapsbild/stadsbild*

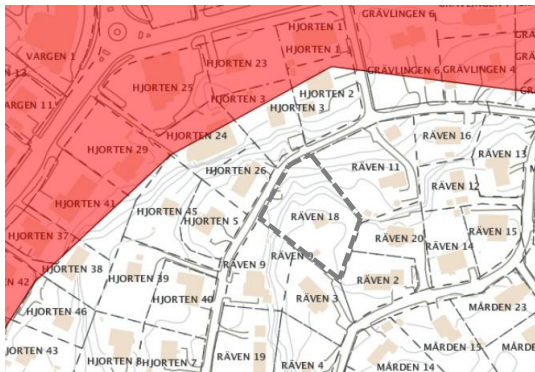
Idag är fastigheten bebyggd med ett äldre friliggande tvåvåningshus i trä med källare samt en nyligen tillbyggd del. Detaljplanen syftar till att medge ytterligare ett bostadshus på avstyckad fastighet. Flera ut av fastigheterna i närområdet är redan avstyckade från sin ursprungsfastighet och därför bedöms planförslaget inte påverka landskapsbilden nämnvärt i omgivningen.



Exempel på hur nytt bostadshus och tillhörande garage kan placeras på styckningslotten. Björkdahl Englund arkitekter, 2017. Ritningen är endast ett förslag på ny bebyggelse.

### Kulturhistoriska miljöer

Planområdet ligger i närheten av Centrala Stuvsta och Segersminneområdet som pekas ut i Huddinge kommuns kulturmiljöinventering, reviderad 2013. Detta närliggande område präglas av bebyggelsemönster från 1920- och 30-tal. Miljöns karaktär ligger till stor del i gatunätets tidstypiska utförande, fastigheternas storlek och husens utformning och placering. Planområdet ingår inte i det utpekade kulturmiljöområdet och bedöms inte påverka den närliggande kulturmiljön.



Planområdets lokalisering (streckad linje) i förhållande till kulturmiljöinventerat område (rödmarkerat)

### *Tillgänglighet till bostadshus*

Marken inom planområdet är kuperad och ny bebyggelse ska placeras och utformas så att krav på tillgänglighet möts enligt Boverkets byggregler (BBR).

### *Offentlig service*

Två förskolor samt en grundskola finns belägen inom en 350 meters radie från planområdet. Detaljplanen medför att möjligheten att ytterligare barnfamiljer flyttar till området men förväntas inte orsaka något större ökat behov av förskolor och skolor i området.

### *Gator och trafik*

#### *Gång- och cykeltrafik*

Grindstuvägen har vid framtagandet av planen ingen gång- och cykelväg. Befintlig cykelväg finns längs med Stuvstaleden. Från Stuvstaleden finns goda förbindelser med kommunens övriga cykelnät.

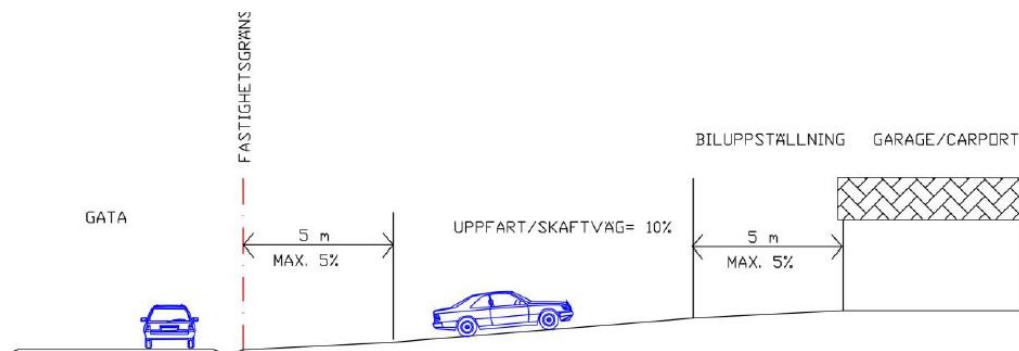
#### *Kollektivtrafik*

Planområdet ligger i ett kollektivtrafikhögt område. Närmaste busshållplats (linje 705) ligger cirka 100 meter bort från planområdet. Stuvsta station med pendeltåg med täta avgångar till centrala Stockholm och Södertälje ligger drygt 500 meter från området.

#### *Biltrafik, parkering och utfarter*

Planområdet har till- och utfart från Grindstuvägen som vidareansluter till Stuvstaleden. För att tillgodose in- och utfart till fastigheterna ska infart och utfart till kommunal gata säkerställas vid lantmäteriförrättning. Planområdet är mycket kuperat vilket ställer höga krav på tillgängligheten till bostadshus vad gäller exempelvis lutning på angöringen. In- och utfart ska utformas i enlighet med kommunens tekniska handbok.

All parkering ska ske inom den egna fastigheten. Antalet parkeringsplatser på fastigheten ska uppfylla de normer som står beskrivna i Huddinge Kommuns parkeringsprogram. Planförslaget bedöms inte innebära någon betydande ökning av trafikmängden i området.



*Tillgänglighet och lutning på tomtmark (Huddinge kommuns tekniska handbok, 2016)*

## Teknisk försörjning

### *Dagvatten*

Dagvatten ska enligt Dagvattenstrategi för Huddinge kommun (2013), där så är möjligt, i första hand infiltreras och i andra hand fördröjas inom fastigheten innan det leds till dagvattennätet.

Fastigheten ligger inom Stockholm Vatten AB:s verksamhetsområde för dag- och spillvatten.

### *Elförsörjning*

Tillkommande fastighet kan anslutas från befintligt nät i området. Eventuell flytt eller förändring av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

### *Avfallshantering*

Avfallshantering ska ske enligt kommunens avfallsplan och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Närmaste återvinningsstation är belägen vid Stuvsta torg, cirka 500 meter från planområdet.

### *VA-försörjning*

Befintlig fastighet har sedan tidigare en VA-anlutning i Grindstuvägen. För att kunna VA-försörja avstyckad fastighet enligt detaljplanen krävs en ny VA-anlutning för den nya fastigheten. I samband med en avstyckning och nybyggnation enligt detaljplan måste fastighetsägaren göra en serviceanmälan till Stockholm vatten och avfall om få ansluta sig till ledningsnätet.



## Servitut

Vid avstyckning enligt föreslagen fastighetsgräns i plankartan behöver ursprungsfastigheten få rätt att använda den befintliga in-och utfarten som enligt förslaget hamnar på styckningslotten. För att skapa servitut kan fastighetsägarna skriva ett avtalsservitut eller ansöka om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten för att bilda ett officialservitut.

## Gemensamhetsanläggning

Om den befintliga in-och utfarten ska användas av båda fastigheterna bör en gemensamhetsanläggning skapas. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och förvaltas gemensamt av flera fastigheter. För att ge en fastighet andel i en gemensamhetsanläggning krävs en anläggningsförrättning, som fastighetsägarna kan ansöka om hos lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun.

## Ekonomiska frågor

### Kommunalekonomiska konsekvenser

Detaljplanen medför inga investeringskostnader för kommunen.

### Kostnader för fastighetsägarna

#### *Bygglovavgift*

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

#### *Planavgift*

Plankostnadsavtal har tecknats mellan Huddinge kommun och fastighetsägaren till Råven 18. Någon planavgift tas därför inte ut i samband med bygglovet.

#### *Fastighetsbildning*

Detaljplanen medger en avstyckning av fastigheten Råven 18. Prövning görs av Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun efter ansökan från fastighetsägare. Sökanden står för förrättningskostnader som debiteras enligt taxa och efter nedlagd tid när ärendet slutförs. Ansökan kan lämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun när planen har vunnit laga kraft.

## Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med detaljplanen ligger på plansektionen på Kommunstyrelsens förvaltning i samarbete med medverkande tjänstepersoner från övriga sektioner och avdelningar.

Tove Asztély

Planarkitekt



Huddinge