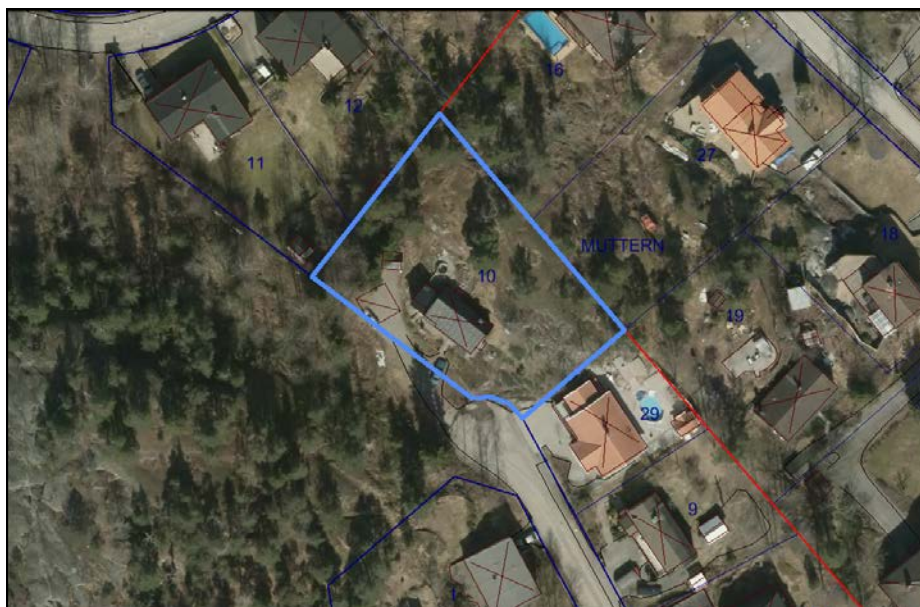


ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning



Kartan visar planområdet i blå markering.

Detaljplan för Muttern 10

Fullersta kommun, Huddinge kommun

Kommunstyrelsens förvaltning, september 2015

Detaljplan för Muttern 10

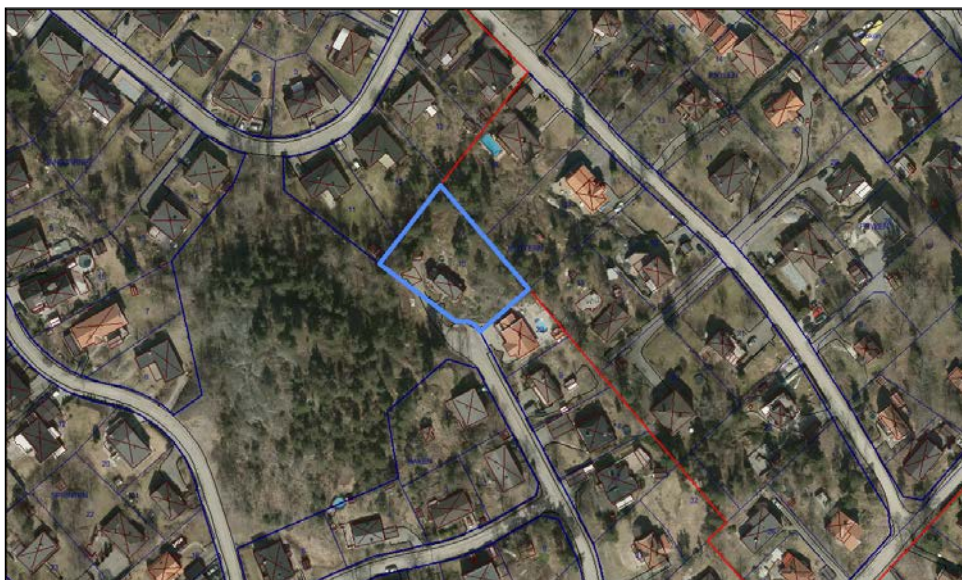
Planens syfte och huvuddrag

Syftet med detaljplanen är att medge avstyckning av fastigheten för att bilda två fastigheter för bostadsändamål inom planområdet. Genom att ändra begränsningar för bebyggande av marken (prickmark) i gällande detaljplan får en större del av marken användas för bostadsbebyggelse och det blir möjligt att uppföra ett bostadshus på respektive tomt efter fastighetsbildning. En förtätning av villaområden stämmer väl överens med kommunens översiktsplan.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet Muttern 10 omfattar 1717 m² i enskild ägo och ligger i Fullersta, ca 1,3 km från Huddinge station och Huddinge centrum. Det ligger därmed strax utanför området som enligt översiktsplanen anses ha närhet till spårbunden kollektivtrafik. Planområdet angränsar till villabebyggelse samt ett kuperat, mindre skogsområde i väster. Fastigheten är bebyggd med en villa med infart från Granvägen.



Muttern 10 är belägen i ett område med friliggande villor och angränsar i väster till ett mindre skogsområde.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

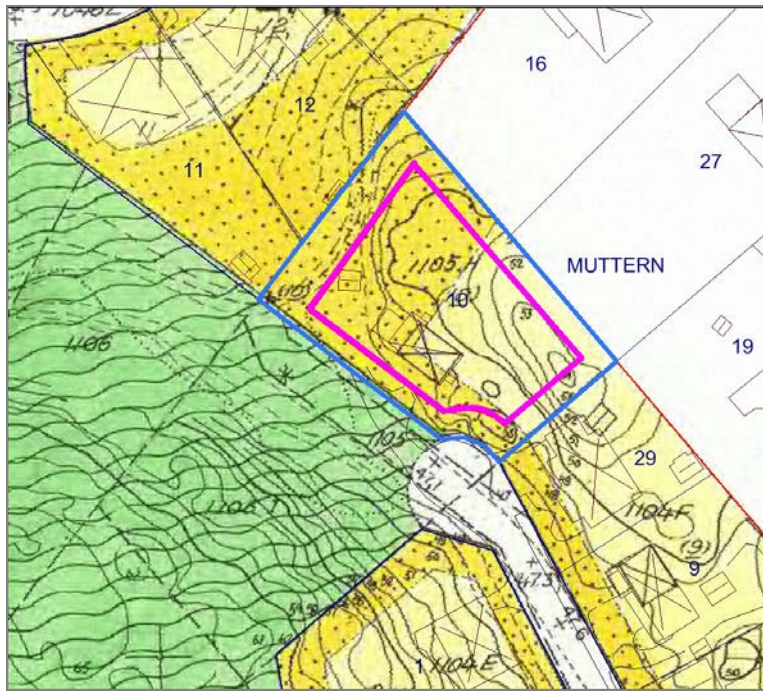
Gällande regionplan och regionalt utvecklingsprogram *RUFS 2010*, som antogs 2010, anger området som ”övrig regional stadsbygd”. Planförslaget bedöms vara förenligt med regionplanen.

Översiktsplan

Planområdet ligger strax utanför området som i *ÖP 2030*, antagen i juni 2014, är redovisat som ett primärt förtättnings- och utbyggnadsområde. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För området gäller detaljplan för Fullersta D III, upprättad i augusti 1969 (aktbeteckning 0126K-8640). Gällande plan medger bostäder i form av friliggande villor i två våningar. Minsta tomtstorlek är 600 m² och högst 1/5 av fastigheten får bebyggas. Byggnad får enligt gällande detaljplan inte uppföras till större höjd än 7,6 meter. En stor del av fastigheten är betecknad med prickmark, vilken enligt gällande plan inte får bebyggas. Genomförandetiden för planen har gått ut.



Del av gällande detaljplan för Fullersta D III. Muttern 10 är markerad med blå linje. Enligt det nya förslaget till detaljplan får byggnader inte placeras närmare tomtgräns än den rosa illustrerade linjen i kartan.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 25 november 2014 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, genom enkelt planförfarande, upprätta ny detaljplan för Muttern 10 i Fullersta kommunedel.

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 inte behöver ställas ut efter samråd. Underrättelse om planförslaget kan skickas direkt till sakägare och väsentligt berörda.

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 eller medför 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 miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Fastigheten Muttern 10 är belägen i ett bostadsområde med kuperad terräng och som består av uppvuxna villaträdgårdar. Inom planområdet är marken delvis kuperad med höjdskillnader upp mot tio meter. Planområdet angränsar till ett kuperat, mindre skogsområde i väster vilket inte finns redovisat i kommunens grönstrukturplan.

Detaljplanen möjliggör en avstyckning av fastigheten för att vidare kunna bilda en ny fastighet. Detta gör att ett bostadshus sedan kan uppföras på respektive fastighet. I gällande detaljplan är en stor del av fastigheten betecknad med prickmark, det vill säga att marken inte får bebyggas. Detta detaljplaneförslag möjliggör att ett bostadshus kommer att kunna byggas på en del av den idag prickmarkerade marken på fastigheten, liksom i delen som i gällande plan är betecknad som BF, område för bostadsändamål.

Tillkommande bebyggelse kan enligt detaljplanen innebära att den hårdgjorda ytan ökar inom fastigheten. Genomförandet av planförslaget medverkar samtidigt till en förätning av området då två nya bostadshus kan uppföras på respektive fastighet efter fastighetsbildning. Planområdet ligger ca 1,3 km från Huddinge centrum och Huddinge station som bland annat kan nås genom gång- och cykeltrafik vilket skapar möjligheter för boende att resa med mer resurseffektiva och hållbara transporter.

Geologiska och hydrologiska förhållanden

Enligt Sveriges Geologiska Undersökning (SGU) består kvartersmarken av dels morän och dels av berg i dagen.

Bebyggelse

Landskapsbild/stadsbild

Fastigheten är belägen vid en återvändsgata och det finns idag ett bostadshus uppfört på fastigheten. Med planförslaget ges möjlighet att

uppföra två bostadshus, fördelat på två skilda fastigheter efter avstyckning. Förändringen kommer att innebära en förtätning av villaområdet vilket överensstämmer med kommunens översiktsplan, under förutsättning att ny bebyggelse kan anpassas, avseende storlek och gestaltning, till stadsbilden och topografin. Detaljplanen medger att tillkommande bebyggelse uppförs med suterrängvåning vilket gör att bostadshusen kan anpassas till naturen och terrängen då de kan följa markens lutning. De nya bostadshusen placeras på den del av fastigheten som är mest lämplig att bebygga utifrån topografin och placeringen begränsas av så kallad prickmark, det vill säga mark där byggnad inte får uppföras. Detaljerad placering och utformning av ny bebyggelse hanteras i bygglovet.

Kulturhistoriska miljöer och fornlämningar

Området finns inte redovisat i kommunens kulturmiljöinventering och det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

Bostäder och övrig bebyggelse

Inom planområdet finns idag ett befintligt bostadshus uppfört i en våning samt en suterrängvåning. Bostadshusen i kvarteret är uppförda i två våningar alternativt i en våning samt en suterrängvåning. Enstaka bostadshus i området är i två våningar samt suterrängvåning.

Genom denna detaljplan ges förutsättningar för en förtätning av området och med beteckningen B i plankartan får bostadshus i högst en våning uppföras. Utöver högsta angivet våningsantal får suterrängvåning anordnas. Högsta nockhöjd i meter är 8,5 meter. Detta gör att den tillkommande bebyggelsen lättare kan anpassas till den befintliga terrängen och dess omgivning. Komplementbyggnad får vara högst 40 m².

Högst 1/5 av fastigheten får bebyggas och minsta tomtstorlek får vara 800 m². Huvudbyggnad ska uppföras minst 4 meter från tomtgräns och minst 6 meter från gata. Komplementbyggnad ska uppföras minst 1 meter från tomtgräns och minst 6 meter från gata. På mark som är betecknad med s k prickmark får byggnad inte uppföras.

Tillgänglighet till bostadshus

Marken inom planområdet är kuperad och ny bebyggelse bör placeras och utformas så att krav på tillgänglighet möts.

Offentlig service

Närmsta skola är Källbrinksskolan (F-9) och Stenmoskolan (F-3).

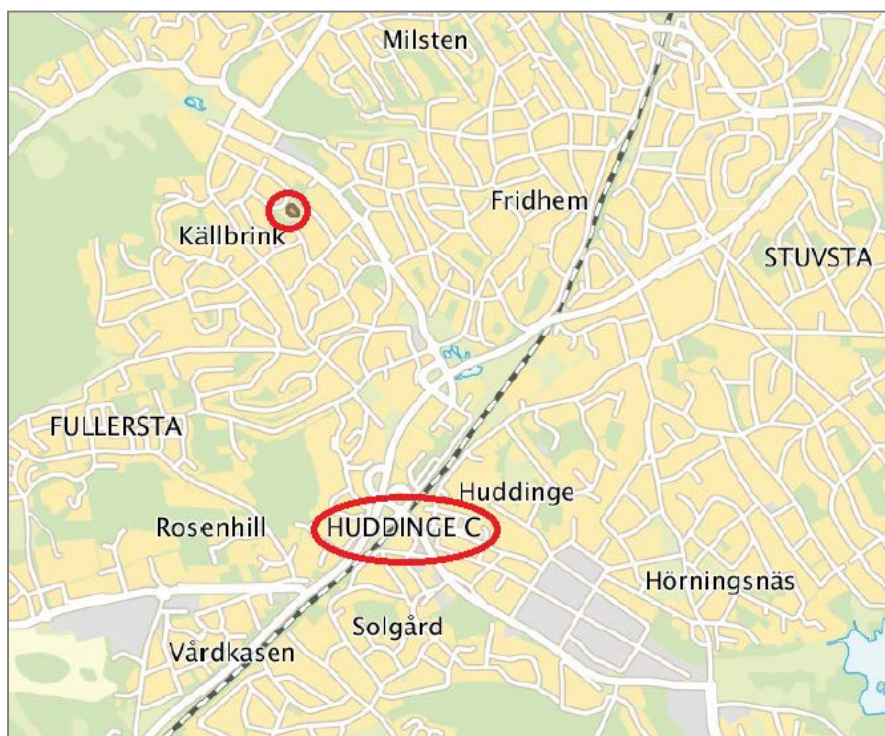
Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Befintliga cykelvägar finns längs Källbrinksvägen, respektive Ävägen som är ett övergripande huvudcykelstråk, som leder till Huddinge centrum och Huddinge station liksom till Gömmarens naturreservat och vidare till Kungens kurva.

Kollektivtrafik

Längs Ävågen finns ett stamnät för kollektivtrafik utpekat i översiktsplanen. Närmsta busshållplats finns på Mellanvägen med busslinjer till Huddinge station och Källbrink. Enligt *Trafikstrategi för Huddinge kommun* (2013) kan ett avstånd på ungefär 1200 meter anses som stationsnära för bostäder. Huddinge station ligger ca 1,3 km från planområdet med goda kollektivtrafikförbindelser inom kommunen och regionen. Planområdet har därmed ett bra läge i och med dess närhet till Huddinge station vilket möjliggör att resor kan ske med resurseffektiva och mer hållbara transportmedel.



Kartan visar planområdets läge i förhållande till Huddinge centrum och Huddinge station.

Biltrafik, parkering och utfarter

Planområdet angörs via Granvägen som vidare ansluter till Mellanvägen och Stenmovägen. I ena änden av Granvägen finns en återvändsgränd där planområdet har infart från. För att tillgodose in- och utfart till båda fastigheter ska infart och utfart till kommunal gata säkerställas vid lantmäteriförrättning. All parkering förutsätts ske på tomtmark. Planförslaget bedöms inte innebära några ökade trafikmängder.

Buller och vibrationer

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.

Buller från samlad vägtrafik under ett dygn beräknas uppgå till högst 45-50 dB(A) enligt Huddinge kommuns övergripande bullerkartläggning. Planförslaget bedöms inte påverka bullerförhållandena negativt för bebyggelse inom planområdet eller för omgivande bebyggelse.

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 recipient. Det allmänna dagvattenledningsnätet i Granvägen kan behöva byggas ut innan den nya fastigheten kan anslutas till dagvattenledningsnätet. Huvudman för anläggningen är Stockholm Vatten AB. Broschyren *Så tar du hand om ditt dagvatten- råd till småhusägare*, framtagen av Huddinge kommun (2013), har förmedlats till fastighetsägaren.

Elförsörjning

Vattenfall har elanläggningar inom och i närheten av planområdet. Tillkommande fastighet kan anslutas från befintligt nät i området. Eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.

Vattenförsörjning och spillvatten

Anslutning av vatten och avlopp kan ske till det allmänna VA-ledningsnätet i Granvägen. Dock kan VA-ledningsnätet behöva byggas ut för att anslutningspunkt vid fastighetsgräns ska kunna möjliggöras, beroende på hur fastigheten avstyckas. För anslutning till det allmänna VA-ledningsnätet ska avgift betalas enligt Stockholm Vatten AB:s VA-taxa.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med enkelt planförfarande enligt PBL 2010:900.



Tidplan

Samråd	1 april – 17 april 2015
Granskning	3 augusti – 1 september 2015
Antagande i natur- och byggnadsnämnden	8 december 2015
Laga kraft*, tidigast	23 juni 2016

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

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft. Efter genomförandetidens utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas, men detaljplanen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Huddinge kommun är huvudman för allmänna platser. Huvudman för dagvattenledningsnätet är Stockholm Vatten AB. Ansvar för anläggande och drift inom kvartermark ligger på fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen möjliggör ny fastighetsbildning vilket sker genom en lantmäteriförrättning efter ansökan till Lantmäterimyndigheten i Huddinge. Vid lantmäteriförrättning ska infart och utfart till kommunal gata för båda fastigheter säkerställas.

Ledningsrätt

På Granvägen utanför planområdet finns idag en ledningsrätt (0126K-13880.1).

Servitut

Servitut kan behöva bildas för att tillgodose in- och utfart till den nya fastigheten. Servitut kan bildas vid lantmäteriförrättning eller genom privata avtal som inskrivs i tjänande fastighet och är inte tidsbegränsat.

Ekonomiska frågor

Bygglovavgift

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

Planavgift

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren till Muttern 10 genom plankostnadsavtal och någon planavgift för detaljplanen kommer därför inte att tas ut.

Fastighetsbildning

Avstyckning och bildande av den nya fastigheten sker genom lantmäteriförrättning efter ansökan till lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun.

Administrativa frågor

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

PLANSEKTIONEN

Michaela Woltter
Planarkitekt