

# ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning



**Detaljplan för**

**Rosendal 16**

Inom kommundelen Fullersta, Huddinge kommun

PBL 1987:10

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen februari 2012*



# Planbeskrivning

## **1. Planens syfte och huvuddrag**

Ägarna till Rosendal 16 i Vänhemsområdet, Fullersta har ansökt om en ny detaljplan. På fastigheten finns ett stort område med mark som inte får bebyggas (prickmark) mot Yrkesvägen som de vill kunna minska och ge möjlighet till avstyckning.

Detaljplanen syftar till att införa moderna planbestämmelser för att ge planmässiga förutsättningar för att område med mark som inte får bebyggas (prickmark) minskas och möjlighet till avstyckning ges.

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

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagens 5 kap 18 § och Miljöbalken 6 kap 11 § med beaktande av förordningen 1998:905, bilaga 2 och 4. En miljöbedömning enligt miljöbalken bedöms därför inte behöva utföras.

Bedömningen grundar sig på att planläggning av Rosendal 16 inte berör något riksintresse eller medför risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Planförslaget medför heller inte risker för miljön eller för människors hälsa.

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 miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas enligt planförslaget.

## **3. Plandata**

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

Planområdet omfattar fastigheten Rosendal 16 och ligger i kommundelen Fullersta i korsningen Rosendalsvägen/Yrkesvägen.

Planområdet omfattar ca 2250 kvm och är i enskild ägo.



## **4. Tidigare ställningstaganden**

### **4.2 Översiktsplan**

I *Översiktsplan 2000* antagen i december 2001 redovisas området som område för bostäder med lågt markutnyttjande. Översiktsplanen aktualitetsförklarades hösten 2006. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

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

Området är planlagt med detaljplan för Vänhemsområdet, planlittera 8-F-1, som vann laga kraft 1960-03-06. Detaljplanen saknar genomförandetid.

Detaljplanen anger för fastigheten bostadsändamål – friliggande enbostadshus i två våningar.

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

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2011-04-14 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, genom enkelt planförfarande upprätta ny detaljplan för Rosedal 16 inom kommundelen Fullersta.

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***

Fastigheten Rosendal 16 är ca 2250 kvm och är med Huddinges normala tomtstorlekar tillräckligt stor för att kunna delas.

Det finns gott om naturområden nära fastigheten Rosendal 16.

#### ***Geotekniska förhållanden***

Enligt *Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun* (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består kvartersmarken huvudsakligen av berg (berg i dagen eller berg på ringa djup).

#### ***Förorenad mark***

Markföroreningar har ej uppmärksamats och är ej sannolika i området.

#### ***Hydrologiska förhållanden***

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

#### ***Fornlämningar***

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

### **5.2 Bebyggelseområden**

Inom planområdet finns idag ett enbostadshus samt ett par små komplementbyggnader.

Planområdet gränsar i norr mot villor och en mindre radhusgrupp, i söder och öster mot villor samt i väster mot grönområde med en bollplan.

#### ***Kulturhistoriska miljöer***

Planområdet berör inga kulturhistoriskt intressanta miljöer.

### **5.4 Gator och trafik**

#### ***Biltrafik***

Planområdet trafikförsörjs från Stambanevägen till Yrkesvägen/Rosendalsvägen alternativt Norrängsvägen via Vänhemsvägen till Rosendalsvägen.

#### ***Gång- och cykeltrafik***

Gångbanor finns utbyggda längs Stambanevägen och delvis längs Yrkesvägen samt längs Norrängsvägen och delvis längs Vänhemsvägen.

### ***Parkering, varumottagning, utfarter***

Generellt gäller att all parkering ska ske på kvartersmark. Enligt den parkeringsnorm som Huddinge kommun har antagit ska antalet bilplatser för ett enbostadshus vara 2 st. Byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt dessa riktvärden.

### **5.5 Störningar**

#### ***Buller, vibrationer***

Området är inte utsatt för störande trafikbuller.

#### ***Riskhänsyn***

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

### **5.6 Teknisk försörjning**

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

Området va-försörjs genom anslutning till allmänt ledningsnät som finns utbyggt i Yrkesvägen.

#### ***Dagvatten***

Kommunens policy är att dagvattenflöden från planområden bör utjämnas vid kraftiga nederbördstillfällen och att tillskott av föroreningar minimeras. Policy är förankrad genom särskild planbestämmelse om lokalt omhändertagande av dagvatten.

#### ***Elförsörjning***

Tillkommande fastighet kan anslutas till befintligt elnät tillhörande Vattenfall Eldistribution AB.

#### ***Avfallshantering***

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

### **5.7 Räddningstjänst**

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

### **5.8 Administrativa frågor**

#### ***Genomförandetiden***

Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning enligt nedan genomföras.

# 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 planförfarande.



### 1.2 Tidplan

Detaljplanen som handläggs genom enkelt planförfarande beräknas bli föremål för samråd och underrättelse under första/andra kvartalet 2012, för att därefter kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden.

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

### 1.3 Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen medges.

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

Ansvar för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

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

Teliasonera AB ansvarar för teleledningar på allmän platsmark och på kvartersmark fram till första telefonjacket.

## **2. Fastighetsrättsliga frågor**

### **21. Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning kan genomföras när beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. En illustrationsgräns har ritats in på plankartan för att visa en eventuell styckning. Ansökan om fastighetsbildning sker hos lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun, 141 85 Huddinge.

## **3. Ekonomiska frågor**

### **3.1 Kommunaltekniska konsekvenser**

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

### **3.2 Vatten och avlopp**

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

### **3.3 Gatukostnader**

Inga gatukostnader uppkommer.

### **3.4 Bygglovavgift**

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

Kontakta bygglovsavdelningen för mer information, telefon 08-535 300 00.

### **3.5 Planavgift**

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Rosendal 16 enligt det plankostnadsavtal som upprättats med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Då fastighetsägaren bekostar planarbetet kommer det inte att tas ut någon planavgift för detaljplanen.

### **3.6 El och tele**

För uppgift om kostnad för anslutning till respektive ledningsnät:

- El, kontakta Vattenfall Eldistribution AB, tel 020-82 00 00
- Tele, kontakta Teliasonera AB, tel 90200

## **5. Administrativa frågor**

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

Då detaljplanens innehåll är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten kan enkelt planförfarande, enligt 5 kap. 28 §, plan- och bygglagen tillämpas.

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen  
Planavdelningen*

*Ann-Margreth Haglund  
Handläggare*