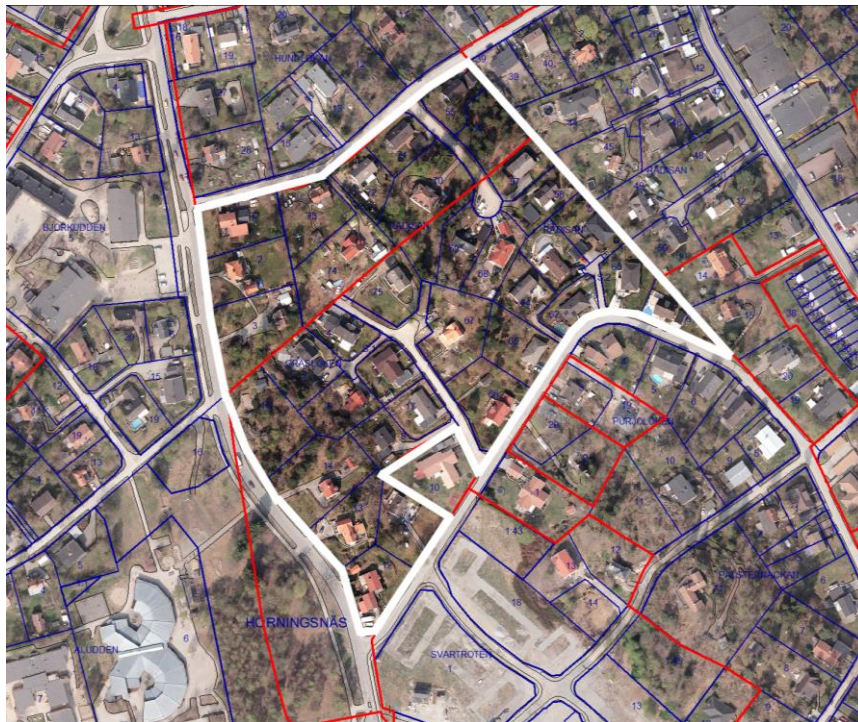


Planbeskrivning Antagandehandling



Detaljplan för

del av kv Rädisan och kv Gräslöken
Kommundel Stuvsta

PBL 2010:900

Kommunstyrelsens förvaltning, juni 2013, rev. Juni 2015

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planen är att införa moderna planbestämmelser för del av kvarteret Rädisan och del av kvarteret Gräslöken. Kvarteren är dels planlagt med detaljplan (stadsplan) för Hörningsnäs Parkhem från 1930, dels detaljplan (stadsplan) för Hörningsnäs municipalsamhälle från 1923 och syftet är att införa bestämmelser som närmare ansluter till Huddinges normalbestämmelser för villabebyggelse.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger öster om Lännavägen och norr om Sturevägen i kommundelen Stuvsta ca 1,5 km öster om Huddinge centrum.

Planområdet omfattar ca 5 hektar och innefattar fastigheterna Rädisan 55- 75 och Gräslöken 1- 8, 11-14, 16 och 17. Samtliga fastigheter är i privat ägo.

Ansökan om planändring kom från en enskild fastighetsägare i området men förvaltningen har valt att utvidga planområdet till att omfatta 35 fastigheter inom kvarteret Rädisan och Gräslöken då samtliga av dessa har de gamla bestämmelserna.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen – RUFS 2010, antagen regionplan för Stockholms län, anger området som Regional stadsbygd med utbyggnadspotential. Planförslaget bedöms vara förenligt med regionplanen.

Översiktsplan

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

Detaljplaner

För fastigheterna Rädisan 57- 69 och 75 samt Gräslöken 4- 8, 11- 14 och 16- 17 gäller detaljplan (stadsplan) för Hörningsnäs Parkhem med aktbeteckning 0126K-77, laga kraft 1930-11-07. Planen medger friliggande enbostadshus i högst två våningar där tomten inte får bebyggas till mer än

1/10. Tomter får ej heller bildas med en area mindre än 1 200 m². Genomförandetiden för planen har gått ut.

För fastigheterna Rädisan 55- 56 och 70- 74 samt Gräslöken 1- 3 gäller detaljplan (stadsplan) för Hörningsnäs municipalsamhälle med aktbeteckning 0126K-3. Planen medger fristående eller två och två ihopkopplade huvudbyggnader i en våning förutom vindsvåning och får inte bebyggas till mer än 1/15. Tomten får inte understiga 1 500 m². Genomförandetiden har gått ut.

För en liten del av fastigheterna Rädisan 55 och 71- 73 gäller även detaljplan (stadsplan) för kv Ängsililjan mfl. med aktbeteckning 0126K-6122. Planen berör en smal remsa längs med fastigheternas norra sida och medger allmänplats för den delen.

Planuppdrag

Dåvarande samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2013-02-28 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att upprätta ny detaljplan för del av kvarteret Rödbetan inom kommundelen Stuvsta i Huddinge kommun.

Planförslaget är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen och uppfyller därmed kriterierna för ett enkelt planförfarande (enligt PBL (2010:900) 5 kap. 7 §). Det innebär att planförslaget efter samråd inte behöver ställas ut, utan underrättelse om planförslaget skickas till sakägare och väsentligt berörda dvs. granskningen ersätts av direkta kontakter med sakägarna.

Planens förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken 3 och 4 kap.

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Detaljplanen kommer inte att leda till att miljökvalitetsnormerna överskrids.

Behovsbedömning

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen ska en miljökonsekvensbeskrivning för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

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

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet består av villatomter med odlad växtlighet och är relativt kuperat.

Geologiska förhållanden

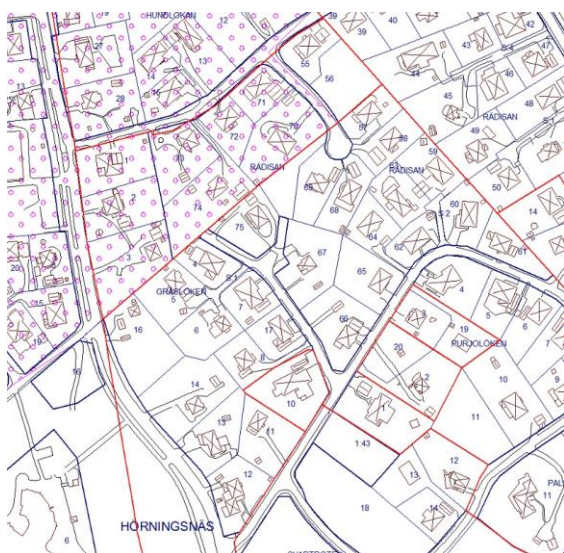
Planområdet består huvudsakligen av lerjord men även av berg.

Bebyggelse

Kulturhistoriska miljöer

En del av området ligger inom kulturmiljö för Hörningsnäs Villastads Municipalsamhälle som bedöms vara ett viktigt exempel från den äldsta villabebyggelsen med de tidigaste tomtavstyckningarna och första villorna i kommunen.

Riktlinjerna för kulturmiljön är att de återstående odelade tomterna inte bör avstyckas eller bebyggas ytterligare. De äldre husen bör behålla sin karaktäristiska utformning samt att stor försiktighet bör iaktas vid ombyggnad. Höga krav bör ställas på placering och utformning av nybebyggelse med hänsyn till områdets karaktär och höga kvalitet. De äldre husen bör inte döljas bakom nybebyggelse vid gatan samt att vegetation och gaturum ska hanteras med varsamhet och respekt.



Kulturmiljön markerad med rosa ringar

Då flera av tomterna som ingår i kulturmiljöområdet redan har styckats av och därmed avviker från riktlinjerna bedöms även de fastigheterna inom Gräslöken och Rädisan som berörs av kulturmiljön kunna medges Huddinges normalbestämmelser dvs. tomtstorlek på minst 800 m².

Kulturmiljöinventeringen anger gaturummets och husens placering mot gatan som viktigt för områdets karaktär. Av de fastigheterna inom planområdet som ligger innanför gränsen till kulturmiljön är det endast en som ligger mot gatan som är tillräckligt stor för att kunna styckas av. Ytterligare två ligger i områdets mitt och syns inte från gatan och eventuell avstyckning kan därför inte bedömas vara av stor vikt för områdets karaktär.

Bostäder

Planområdet består av 35 st. fastigheter varav 34 st. är bebyggda med friliggande villor. Även den omkringliggande bebyggelsen utgörs av bostadsbebyggelse i form av friliggande villor eller radhus samt Hörningsnässkolan.

Den nya detaljplanen syftar till att införa bestämmelser som närmare ansluter till Huddinges normalbestämmelser för villabebyggelse. Dessa reglerar bland annat tomtens storlek (800 m²), exploateringstal och byggnadernas storlek. Med anledning av att flera av tomterna tidigare beviljats avvikelser från gällande planer i avseende på tomtstorlek och exploateringsgrad sätts en större byggnadsarea än normalt samt en generell bestämmelse för hela planen som säger dels att ¼ av tomten får bebyggas, dels att befintliga byggnader som tillkommit i laga ordning och som inte överensstämmer med den nya planens bestämmelser ska anses vara planenliga. Detta för att de i framtiden inte ska strida mot planen.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med enkelt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Tidplan

- | | |
|--|-----------------------------|
| • Samråd | 7 mars – 4 april 2013 |
| • Granskning | Andra kvartalet 2013 |
| • Förnyad granskning | Andra kvartalet 2015 |
| • Antagande i natur- och byggnadsnämnden | Tredje kvartalet 2015 |
| • Laga kraft*, tidigast | Tredje kvartalet 2015 |

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

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 10 år från den dag detaljplanen har vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Fastighetsägarna ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark.

Kommunen är huvudman för allmän plats (lokalgata).

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planens genomförande förutsätter inte att några ändringar behöver göras med avseende på fastighetsindelningen inom planområdet.

Planförslaget anger 800 m² som minsta tomtstorlek. Den nya planen möjliggör för att sex nya tomter kan bildas då sex av fastigheterna har en yta över 1 600 m². Dessa fastigheter är Gräslöken 3, Gräslöken 14, Gräslöken 16, Rädisan 67, Rädisan 70 och Rädisan 74. Bildande av en ny fastighet sker genom avstyckning och görs efter ansökan från fastighetsägare.

En överenskommelse om fastighetsreglering föreligger mellan kommunen och fastigheterna Rädisan 67 och Rädisan 75 om köp av en mindre del av Hörningsnäs 1:1.

Ledningsrätt

Området berörs av en befintlig ledningsrätt för vatten- och avloppsledningar, 0126k-12608.1. Vatten- och avloppsledningarna ska ligga kvar och läggs inom ett u-område på plankartan.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Kostnaden för planen tas ut i samband med bygglovsavgiften.

Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från övriga avdelningar.

Kommunstyrelsens förvaltning

Plansektionen

Åke Andersson

Projektledare