

ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning



Kartan visar planområdets utbredning med grön streckad linje.
Blå linjer är fastighetsgränser, röda linjer är detaljplanegränser.

Detaljplan för Almgården 2

Inom kommundelen Vårby i Huddinge
kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, mars 2013

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Ägaren till fastigheten Almgården 2, har framställt önskemål att ändra detaljplanen för fastigheten så att det är möjligt att utöver boende inrymma enklare hotellverksamhet (vandrarhem e.dyl.) och konferenslokaler. Dessutom önskar fastighetsägarna uppföra en envåningsbyggnad i den nordvästra delen av fastigheten för att inrymma flera gästrum. För att den nya byggnaden ska uppnå lämplig placering behöver mark köpas till från den angränsande fastigheten Almgården 3, norr om Almgården 2.

För fastigheten gäller detaljplan för del av Vårby Gård 1:1 (vårdboende), Dp 26-E-4, antagen i mars 2009. Planbeslutet vann laga kraft den 14 april 2009. Planens genomförandetid är 15 år och slutar i april 2024.

För Almgården 2 anges bostadsändamål. Byggrätten omfattar i princip nuvarande byggnad och för denna anges planbestämmelser om varsamhet kring främst yttre åtgärder på byggnaden. De nämnda varsamhetsbestämmelserna ska inte förändras.

En enkel hotellverksamhet bedöms inte medföra sådan yttre påverkan på byggnaden eller på miljön att den inte är förenlig med syftet med utvecklingen i området. Förslaget innebär endast att ytterligare en byggnad kan tillkomma i ett redan bebyggt område.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Almgården 2 är 3 405 kvm. och ligger ca 700 meter väster om Vårby gårds centrum. Väster och söder om fastigheten är det naturmark, öster och norr om planområdet ligger fastigheterna Almgården 1 och 3.



Almgården 2



Området

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan från 2000 för Huddinge kommun är området markerat som utredningsområde. Området längs mälärstranden markerat som ekologiskt särskilt känsligt område, område för rekreation, intressant kulturmiljö. En cirka 50 meter bred zon är markerad som bevarandeområde. Bara det obebyggda sydvästra hörnet av Almgården 2 ingår i det berörda området. Berörda riktlinjer innebär att de gröna kilarna värnas, vilket medför att åtgärder som splittrar och skapar barriärer i möjligaste mån ska undvikas. I svaga avsnitt ska samband stärkas.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För fastigheten gäller detaljplan för del av Vårby Gård 1:1 (vårdboende), Dp 26-E-4, antagen i mars 2009. Planbeslutet vann laga kraft den 14 april 2009. Planens genomförandetid är 15 år.

För Almgården 2 anges bostadsändamål.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2012-06-14 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, genom enkelt planförfarande upprätta ny detaljplan för Almgården 2 inom kommundelen Vårby.

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.

Riksintressen samt skyddsområde för östra Mälaren

Planområdet ingår i Östra Mälarens vattenskyddsområde.

Mälaren är av riksintresse med hänsyn till natur- och kulturvärden.

Området omfattas bland annat av föreslaget skyddsområde för östra Mälaren – dricksvattentäkt för 1,6 miljoner människor.

Länsstyrelsen beslutade med stöd av 7 kap 21 § miljöbalken, MB, om vattenskyddsområde i Östra Mälaren för ytvattentäkter. Vattenskyddsområdet består av fyra vattentäktszoner vid respektivevattenverk samt en primär och en sekundär skyddszon. Den primära skyddszonen omfattar ett närmare angivet vattenområde i Östra Mälaren samt landområdet intill 50 meter från strandlinjen vid medelvattenstånd. Den sekundära skyddszonen består av landområde inom vilket det sker en direkt avrinning mot Östra Mälaren eller där dagvatten naturligt eller tekniskt (via dagvattenledningar) avrinner mot Östra Mälaren.

Planens förenlighet med 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 Almgården 2 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.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Det finns ett fåtal träd kvar i fastigheten. Gällande bestämmelserna kring vegetationen enligt gällande detaljplan Dp 26-E-4 ska i varje fall behållas för att bevara de träden som finns kvar. I bestämmelserna står att vegetationen i och kring planområdet är karaktäristisk – lövträd med mycket självföryngrande bok. Även om skogen behöver gallras emellanåt är det viktigt med lummigheten längs Mälaren. Detaljplanens inriktning är att ta tillvara och värna de kvaliteter som naturmarken utgör. Därför föreslås marklov för trädfällning på kvartermark för träd med en diameter större än 15 cm. Vid eventuell trädfällning ska karaktärskapande träd, ädellövträd, återplanteras inom fastigheten – inte nödvändigtvis på samma plats som det fällda trädet – för att träd även fortsättningsvis ska finnas i området.

Naturvärden

Området i närheten av planområdet klassas som ”högt naturvärde” Huddinge kommuns natur-inventering (1989). Vidare har Vårbystranden ”höga botaniska skydds-värden” enligt Huddinges grönstruktur (1997). Fastigheten Almgården 2 har då inga utpekade naturvärden.

Geologiska förhållanden

Planområdet består huvudsakligen av morän enligt ”Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun” (Tyréns 1975).

Förorenad mark

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Hydrologiska förhållanden

Området ingår i Mälarens avrinningsområde. Risk för översvämning finns kring Mälaren om vattennivån stiger med över 1,3 meter (100-årsregn)

enligt ett översiktligt kartmaterial som SMHI har tagit fram på uppdrag av Länsstyrelsen när gällande planen upprättades (2009). Byggnaderna inom området `del av Vårby Gård 1:1' ligger på +21 till +28 meter över havet vilket innebär att planområdet inte ligger inom riskzonen för översvämning.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga fornlämningar.

Kulturhistoriska miljöer

Fastigheten Almgården 2 ingår i Vårby gård, som är klassat som kulturhistoriskt värdefull miljö den kultur-miljöinventering, rapport 2003:20 som tagits fram av Huddinge kommun och Stockholms läns museum. Den kulturhistoriska miljön omfattar bland annat stranden där parken med grunder efter Vårby gård, säteriet som grundades i mitten på 1600-talet. I slutningen ligger två 1920-talshus med terrasseringar och trappor med mot vattnet.

För att miljöns attraktivitet ska bestå krävs vid nybyggnation långtgående anpassning till natur- och kulturvärden. Det innebär omsorgsfull placering, välavvägda volymer och krav på hög kvalitet i utförandet (enligt riktlinjer för området).

Bebyggelse

Landskapsbild/stadsbild

Almgården 2 är bebyggt med en villa som byggdes i början av det förra seklet, 1920-talet, och är en av de få synliga historiska spår som finns kvar i Vårby gård. Villans yttre karaktär värnas, byggnadens uttryck ska inte förvanskas.

Planen föreslår en byggnad i den nordvästra delen av fastigheten för att inrymma flera gästrum och/eller bostäder. Förslaget innebär endast att ytterligare en byggnad kan tillkomma i ett redan bebyggt område.

Eftersom planområdet ingår i Vårby gård, som är klassat som kulturhistoriskt värdefull miljö, nybyggnation i fastigheten måste anpassas till natur och kulturvärden.

Detaljplanens syfte är att reglera mark utnyttjande beträffande byggnadshöjd, våningstal och byggnadsrätten. Den nya byggnaden föreslås uppföras parallellt med både den befintliga villan och ingångsvägen i fastigheten. Detaljplanen medger högsta en våning, högsta nockhöjd 6.0 meter och lägsta takvinkel 14 grader.

Samtidigt ska tas hänsyn så att ny bebyggelse skall utformas med fasader, tak, byggmaterial och kulör som ansluter till karaktärsdrag hos bebyggelse i omgivningen. Byggmaterial ska väljas med hänsyn till miljön. Detta skede uppföljs under bygglovsprocessen.

Varsamhetsbestämmelser

Villan i fastigheten Almgården 2 byggdes i början av det förra seklet, 1920-talet, och är några av de få synliga historiska spår som finns kvar i Vårby

gård. Varsamhetsbestämmelserna som föreslås i gällande detaljplanen 26-E-4 ska behållas. I bestämmelserna står att byggnadernas karaktärsdrag och värden beaktas vid ändring, främst avseende byggnadernas säregna blandning av klassicism och nationalromantik. Även karaktärs-givande detaljering som t.ex takfot, listverk, lockpanel och hörnkedjor ska värnas. Villans volym får ej förvanskas – balkonger och förstukvistar får inte byggas eller glansas in, ingen tillkommande bruttoarea tillåts. Sakkunnig bedömning ska ske innan utvändigt förändring/renovering av byggnaderna görs, också vid färgsättning.

Vid renovering av villan ska bestämmelser i gällande detaljplan 26-E-4 behållas: i bestämmelserna står att alla karaktärs-givande detaljering, som t ex takfot, listverk, lockpanel och hörnkedjor värnas. Fönster ersätts och kompletteras av spröjsade fönster lika befintliga. Moderna fönster i burspråket ersätts av spröjsade som harmonierar och förstärker fasadens helhetsintryck. Tegeltaket ersätts med ett svart plåttak. Loggior, terrasser och nya balkonger förses med svarta smidesräcken.

Gator och trafik

Planområdet trafikförsörjs från Vårbackavägen som i sydöst ansluter till Vårby Allé.

Gång- och cykeltrafik

Från planområdet går lokala gångstigar ner till Mälaren och Vårby brygga. Det lokala gångvägnätet binder samman planområdet med bl a Vårby centrum från Vårbackavägen östra sida. Ett cykelstråk passerar Vårby gård i dess södra del och knyter samman området med viktiga målpunkter i bl a Kungens kurva och Masmö.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger cirka 700 meter från Vårby gårds tunnelbanestation. Området trafikeras av busslinjerna 707, 740 samt 191.

Parkering

Generellt gäller att all parkering ska ske på kvartersmark enligt den parkeringsnorm som Huddinge kommun har antagit. Fastighetsägarna ska redovisa hur tillräcklig parkering ordnas. Enligt Huddinge kommuns parkeringsnorm antal bilplatser för hotell ska vara 20-70% av antal gästrum per 1000 kvm BTA. Handikapparkering ska ordnas.

Störningar och risker

Buller, vibrationer

Området är inte utsatt för störande trafikbuller.

Förorenad mark

Markföroreningar har inte uppmärksamats.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

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

Dagvatten

Området avvattnas till Mälaren.

För att förbättra miljön och minska utsläppen av förorenat dagvatten till sjöar och vattendrag ska dagvattnet så långt möjligt tas hand om vid källan. Inom planområdet är moränen egentligen idealisk för lokalt omhändertagande av dagvatten. Hård-gjorda ytor bör om det är möjligt beläggas med genomsläppligt material, t.ex. öppen beläggning eller enhetsöverbyggnad. Dagvatten från parkerings-ytor och körytor ska hanteras så att inga föroreningar kommer ut i grund-vattnet eller vattendrag, vilket innebär att det ska samlas upp och renas från t.ex. olja innan det avleds.

Byggmaterial ska väljas med hänsyn till miljön. Bl.a. ska takmaterial väljas så att dagvattnet inte förorenas av t.ex. tungmetaller.

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

Elförsörjning

Fastigheten är ansluten till befintligt elnät tillhörande Vattenfall Eldistribution AB.

Energiförsörjning

Fjärrvärme finns i området.

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

Genomförandebeskrivningen ska svara på frågorna när, hur och av vem, hur mycket kostar det och vem betalar för att planens olika moment ska kunna genomföras. Den ska framför allt ange de medel som krävs för att genomföra planen.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med enkelt planförfarande.



Tidplan

Detaljplanen som handläggs genom enkelt planförfarande beräknas bli föremål för samråd och underrättelse under första/andra kvartalet 2013, för att därefter kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden.

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.

Gällande detaljplan för fastigheten hade genomförandetid kvar. I övrigt bör detaljplaner inte ändras under genomförandetiden. Ett avsteg från principen medges mot bakgrund av en enkel hotellverksamhet bedöms inte medföra någon yttre påverkan på byggnaden eller på miljön att den inte är förenlig med syftet med utvecklingen i området.

När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen medges.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ansvaret 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.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren till Almgården 2 och kommunen, samt ett avtal mellan kommunens mark- och exploateringsavdelning och ägaren till Almgården 2 som reglerar markköp mellan fastighetsägaren och kommunen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

För att den nya byggnaden ska uppnå lämplig placering och storlek behöver mark köpas till från den angränsande fastigheten Almgården 3 norr om Almgården 2. Detta genomförs genom en fastighetsreglering mellan berörda fastigheter. Fastigheten Almgården 3 ägs av Huddinge kommun och tomträttsinnehavaren är Senectus Vårby Gård AB. Ansökan lämnas till Lantmäterimyndigheten, Huddinge kommun 141 85 Huddinge.

Rättigheter

Planen förutsätter inte några rättigheter inom planområdet.

Ledningsrätt

Det finns inga ledningsrätter inom berört område.

Gemensamhetsanläggningar

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet och detaljplanen inte förutsätter bildande av servitut eller gemensamhetsanläggningar.

För den gemensamma tillfartsvägen som används av Almgården 1 och 2 finns en gemensamhetsanläggning, Almgården ga:1, bildad. Gemensamhetsanläggningen reglerar kostnadsfördelning för utförande och drift. Fastigheterna har i gemensamhetsanläggningen andelstalet ½ var. Således ska alla kostnader fördelas lika vad avser vägens drift.

Om andelstalen ska ändras kan fastighetsägarna komma överens om det och ansöka hos Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun om godkännande av nya andelstal. Även om konsensus inte kan uppnås kan fastighetsägare själv ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen. Lantmäterimyndigheten tar då ställning till om och hur andelstalen ska ändras. Kostnaden för lantmåteriförrättning debiteras.

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 serviceledningar ska bekostas av fastighetsägaren.

Vatten och avlopp

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

Gatukostnader

Inga gatukostnader uppkommer.

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.

Planavgift

Då fastighetsägaren bekostar planarbetet kommer det inte att tas ut någon planavgift för detaljplanen.

Fastighetsbildning

För att den nya byggnaden ska uppnå lämplig placering och storlek har fastighetsägaren till Almgården 2 och Huddinge kommun tecknat en överenskommelse om fastighetsreglering som innebär att 159 kvm av fastigheten Almgården 3 överförs till Almgården 2.

El och tele m.m.

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

Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkade från kommunens förvaltningar.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

José Sterling
Planhandläggare