

Antagandehandling

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning



Kartan visar planområdets utbredning med vit streckad linje. Blå linjer är fastighetsgränser.

Detaljplan för Kvarteret Hällristningen

Inom kommundelen Glömsta, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, december 2012



**HUDDINGE
KOMMUN**

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADS-
FÖRVALTNINGEN



Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanens syfte är att minska på prickad mark som inte får bebyggas utmed Gustav Adolfsvägen för att medge en större byggbar yta, samt en minskad minsta tomtstorlek för att medge styckningar inom kvarteret.

Ägaren till fastigheten Hällristningen 9, Glömsta, har begärt en planändring för att kunna uppföra en garagebyggnad, där det idag är ett större område mark som inte får bebyggas (prickmark). Planintentionerna var från början att spara ett höjdparti från bebyggelse. Hällristningen 9 har därför, liksom de två angränsande fastigheterna ett område med prickmark som sträcker sig drygt 25 meter från Gustav Adolfsvägen. Delar av prickmarksområdet har senare bebyggts med komplementbyggnader som avvikelser från detaljplanen, bl.a. på Hällristningen 1 som också kommer att ingå i planen. En justerad och minskad prickmark, som ger fastigheten möjlighet till att uppföra en komplementbyggnad, bedöms inte strida mot det huvudsakliga syftet i nuvarande plan. Därutöver kommer den minsta tillåtna tomtstorleken minskas till 900 m² mot tidigare 1000 m². I kvarteret har redan fem fastigheter en mindre tomtstorlek än 1000 m² och fastighetsägaren för Glömsta 1:422, som ligger längs med Oskarsvägen på den östra sidan av planområdet, har uttryckt sitt önskemål om att få ingå i detaljplanen för att kunna stycka sin tomt.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar 14 fastigheter och ligger i kommundelen Glömsta. Fastigheterna ligger i ett villaområde mellan Gustav Adolfsvägen och Oskarsvägen. Längre sydväst om området sträcker sig Glömstavägen och Glömstadalens sportfält. Planområdet omfattar ca 1,6 ha och är i enskild ägo.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Översiktsplan 2000* antagen i december redovisas området som område för bostäder med lågt markutnyttjande. Arbeta med ny översiktsplan pågår. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

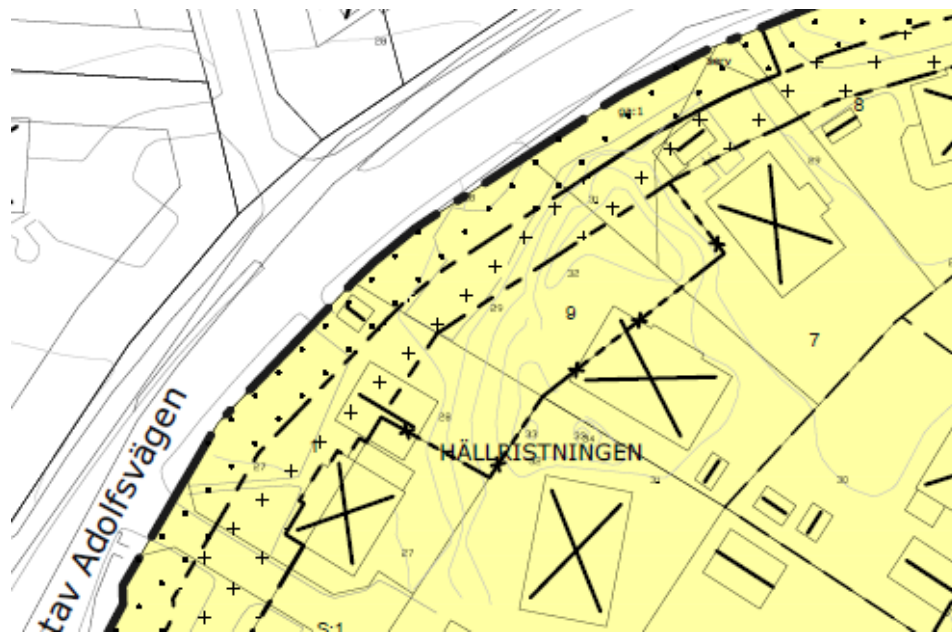
För området gäller detaljplan för Glömsta gård, planlittera 11-A-4, som vann laga kraft 1997-01-30. Planens genomförandetid gick ut 2012-01-30. Den idag gällande planen tillåter en minsta tomtstorlek på 1000 m² eftersom man ville behålla karaktären på området med förhållandevis gles bebyggelse vid



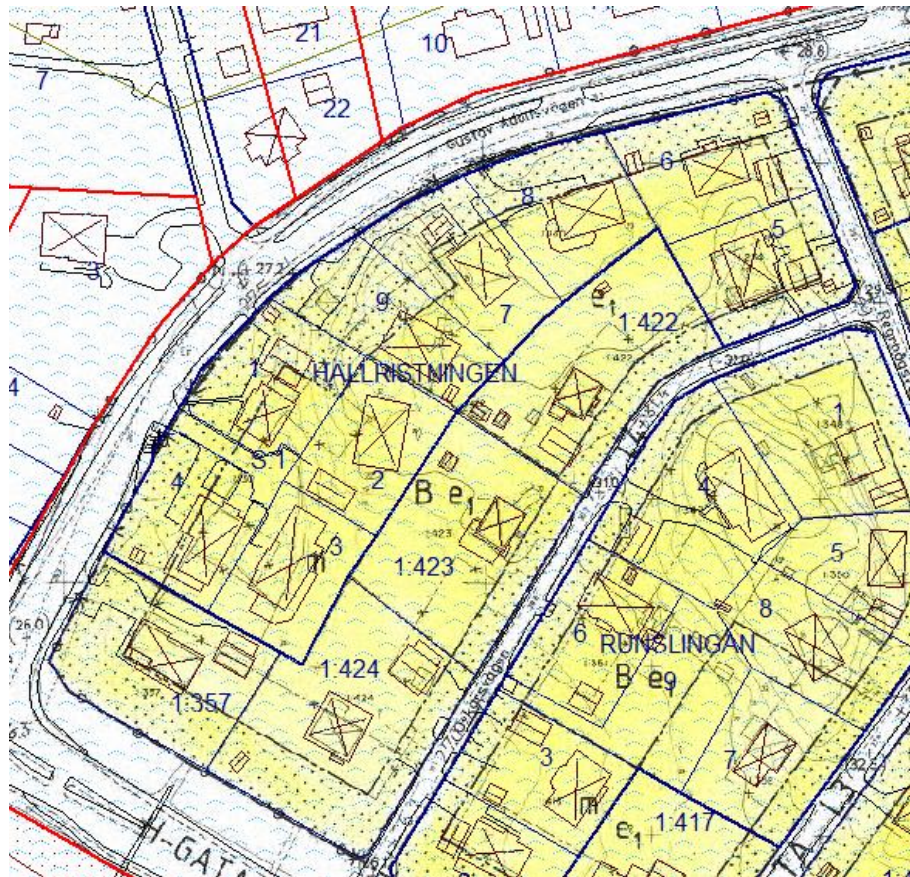
förtätningen. På planillustrationen hade några få tomter dock fått en mindre areal än 1000 m² vilket är bakgrunden till de avstyckade fastigheter som redan finns idag.

Inom området får friliggande bostäder i två våningar uppföras med en högsta byggnadsarea om 150 m² samt friliggande garage- och förrådsbyggnader med en byggnadsarea om högst 36 m². Sammanlagd byggnadsarea för garage/förråd får vara högst 50 m². Total byggnadsarea för hela fastigheten är 200 m².

Gällande planbestämmelser avseende placering, utformning och utförande kommer att gälla även i den nya detaljplanen. På Hällristningen 1, 7 och 9 kommer prickmarken att justeras och bli ca 12 meter istället för nuvarande ca 25 meter, se bild nedan. Ett mellan ett och tre meter brett område utanför prickmarken, kommer att få bebyggas endast med uthus och garage. Vissa sträckor med utfartsförbud längs med Gustav Adolfsvägen kommer att tas bort. Den tidigare bestämmelsen om att det krävs bygglov för att ändra höjdläget av tomt samt trädfallning tas också bort. Den nya planen ersätter den gamla inom gällande område.



På Hällristningen 1, 7 och 9 kommer prickmarken att justeras enligt ovan.



Nuvarande detaljplan 11-A-4

Planuppdrag för detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2011-11-10 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, genom enkelt planförfarande upprätta ny detaljplan för Hällristningen 9 inom kommundelen Glömsta. Fastigheten Glömsta 1:422, som ligger längs med Oskarsvägen har uttryckt sitt önskemål om att också få ingå i detaljplanen för att möjliggöra en avstyckning av sin fastighet. I kvarteret har redan fem fastigheter en mindre tomtstorlek än 1000 m² och därför har planområdet utökats till att omfatta hela kvarteret för att medge att den minsta tillåtna tomtstorleken minskas till 900 m².

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 efter samråd inte behöver ställas ut. Underrättelse om planförslaget 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. En miljöbedömning behöver därför inte utföras.

Bedömningen grundar sig på att planläggning av Hällristningen 9 m fl inte berör något riksintresse eller medför risk för överskridande av miljökvalitetsnormer. Planförslaget medför inte heller risker för miljön eller människors hälsa.

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

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av trädgårdstomter med odlad växtlighet, och är idag relativt platt. På fastigheten Hällristningen 9 längs med Gustav Adolfsvägen finns en bergknalle i gränsen mot Hällristningen 7, som i och med planförslaget till liten del kommer att försvinna.

Geologiska förhållanden

Enligt *Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun* (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består marken huvudsakligen av berg med omväxlande jord. På de högre partierna går berg i dagen.

Bebyggelse

Området gränsar i nordväst till Gustaf Adolfsvägen och till Oskarsvägen i nordöst. De flesta av tomterna är bebyggda med friliggande bostadshus och garage/förråd. Planförslaget möjliggör att en fastighet får möjlighet att upprätta ett garage samt att den minskade tillåtna tomtstorleken gör att det kan bildas två nya tomter som i framtiden kan bebyggas.

Biltrafik

Planområdet försörjs av trafik från Glömstavägen. Hällristningen 9 nås idag via Gustav Adolfsvägen och kommer så även att göra i framtiden. Glömsta 1:422 har sin utfart mot Oskarsvägen. Planförslaget bedöms inte medföra något märkbart ökat trafikflöde.



Buller

Planområdet är utsatt för buller från Glömstavägen. När Södertörnsleden är byggd kommer Glömstavägen att avlastas och bullernivåerna från trafiken att sjunka. De bullerstörda fastigheterna kommer fortsättningsvis också få planbestämmelsen ”m”, som innebär att man vid nybyggnad samt om- och tillbyggnad ska beakta och utforma byggnaderna så att bullerproblemen kan åtgärdas till acceptabel nivå för de boende.



Genomförande

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.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med enkelt planförfarande enligt PBL 2010:900.



Tidplan

Detaljplanen beräknas bli föremål för samråd 11 oktober- 2 november 2012 och underrättelse under fjärde kvartalet 2012, för att därefter kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden första kvartalet 2013. 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. 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 men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ansaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsrättsliga åtgärder är t ex avstyckning (bilda ny fastighet), marköverföring genom fastighetsreglering och bildande av gemensamhetsanläggning, ledningsrätt eller servitut mm. Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun genomför efter ansökan fastighetsrättsliga åtgärder genom lantmäteriförrättning. Detta kan ske efter att detaljplanen har vunnit laga kraft.



Fastighetsbildning

Planförslaget anger 900 m² som minsta tomtstorlek. En tomt för villabebyggelse bedöms tillkomma på sikt. Bildande av en ny fastighet sker genom avstyckning och görs efter ansökan från fastighetsägare.

Ansökan

När detaljplanen har vunnit laga kraft kan fastighetsrättsliga åtgärder såsom avstyckning genomföras. Ansökan om lantmåteriförrättning inlämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge, 141 85 Huddinge. Ansökan görs av fastighetsägare. Genomsnittlig handläggningstid för en lantmåteriförrättning är 5 månader.

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 delvis av fastighetsägaren till Hällristningen 9 som därför inte kommer att betala planavgift. Planavgift kommer att tas ut för fastighetsägaren till Glömsta 1:422 samt övriga fastighetsägare som söker bygglov.

Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med utarbetande av detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens (MSB) planavdelning i dialog med lantmäteriafdelningen samt gatu- och trafikavdelningen. Handläggare för detaljplanen är Karin Segerdahl, planavdelningen.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen

Planavdelningen

Karin Segerdahl

Planarkitekt