

# ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning



## Detaljplan för Ugnen 7

Inom kommundelen Kästa i Huddinge kommun

PBL 2010:900

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, juli 2012*

## **Innehållsförteckning**

<b>Innehållsförteckning</b> .....	<b>2</b>
<b>PLANBESKRIVNING</b> .....	<b>4</b>
<b>Planens syfte och huvuddrag</b> .....	<b>4</b>
<b>Plandata</b> .....	<b>4</b>
Lägesbestämning, areal och markägförhållanden.....	4
<b>Tidigare ställningstaganden</b> .....	<b>4</b>
Översiktsplan.....	4
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden .....	4
Planuppdrag och program för detaljplanen.....	5
<b>Planens förenlighet med miljöbalken</b> .....	<b>5</b>
<b>Förutsättningar, förändringar och konsekvenser</b> .....	<b>5</b>
Natur.....	5
Mark och vegetation .....	5
Geologiska förhållanden.....	5
Radon.....	5
Förorenad mark .....	6
Hydrologiska förhållanden .....	6
Bebyggelse .....	6
Landskapsbild/stadsbild.....	6
Tillgänglighet till bostadshus.....	6
Gator och trafik.....	6
Gång- och cykeltrafik .....	6
Störningar och risker .....	6
Buller, vibrationer.....	6
Teknisk försörjning.....	6
Vattenförsörjning, spillvatten .....	6
Dagvatten.....	7
Elförsörjning .....	7
Energiförsörjning .....	7
Avfallshantering .....	7
Räddningstjänst .....	7
<b>GENOMFÖRANDE</b> .....	<b>8</b>
<b>Organisatoriska frågor</b> .....	<b>8</b>
Planförfarande .....	8
Tidplan.....	8
Genomförandetid .....	8
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	8
Avtal .....	9
<b>Fastighetsrättsliga frågor</b> .....	<b>9</b>
Fastighetsbildning.....	9
<b>Ekonomiska frågor</b> .....	<b>9</b>
Kommunalekonomiska konsekvenser .....	9
Vatten och avlopp.....	9
Gatukostnader.....	9
Bygglovavgift .....	9

Planavgift.....	9
El och tele m.m. ....	9
<b>Administrativa frågor .....</b>	<b>10</b>

# Planbeskrivning

## ***Planens syfte och huvuddrag***

Ägaren till fastigheten Ugnen 7 begär en ändring av gällande detaljplan. Den sökande önskar en möjlighet att bygga till fastigheten. Planändringen syftar till att kunna utnyttja byggrätten till en komplement/självständig lägenhet som enligt gällande detaljplan berör mark som inte får bebyggas (prickmark).

## ***Plandata***

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

Planområdet omfattar fastigheten Ugnen 7 som är belägen vid Kästadalsvägen i kommundelen Kästa. Fastigheten Ugnen 7 omfattar 1361kvm och är i enskild ägo.



## ***Tidigare ställningstaganden***

### **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.

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

För fastigheten gäller detaljplan för Kästa (10-D-12), lagkraftvunnen 1990-03-08. I planbestämmelserna anges högsta byggnadsarea om 1/5-del av fastigheten samt att byggnaderna ska utföras friliggande med högst två våningar. Bestämmelserna medger en komplementlägenhet om högst 65 kvm boarea. Planens genomförandetid har gått ut.

## **Planuppdrag och program för detaljplanen**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2011-12-23 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, genom enkelt planförfarande upprätta ny detaljplan för Ugnen 7 inom kommundelen Kästa.

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, utan underrättelse om planförslaget skickas direkt till sakägare och väsentligt berörda, det vill säga utställningen ersätts av direkta kontakter med sakägarna.

## ***Planens förenlighet med miljöbalken***

Genomförandet av planförslaget bedöms inte innebära någon betydande miljöpåverkan enligt Plan- och bygglagens 4 kap.34 § § 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 Ugnen 7 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***

Planområdet är i den södra delen plan och bebyggd med ett enbostadshus. I norra delen är den kuperad med brant stigning. Markförberedelser är genomförda i den norra delen. Således är större delen av tidigare vegetation borttagen och marken utfylld och utplanad.

#### ***Geologiska förhållanden***

Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består kvartersmarken huvudsakligen av Lös jord; lerjord utan genomgående torrskorpa, samt berg i dagen eller berg på ringa djup.

#### ***Radon***

Enligt Översiktlig markradonkartering 1984 (Sveriges geologiska AB) utgör planområdet normalriskområde för radon.

### ***Förorenad mark***

Markföroreningar har ej uppmärksammats och ingen känd markförorenande verksamhet har bedrivits på platsen.

### ***Hydrologiska förhållanden***

Planområdet ligger i den sekundära skyddszonen inom Mälarens avrinningsområde. Mälaren är Stockholms sötvattentäkt och omfattas av miljökvalitetsnormer. Miljökvalitetsnormerna innebär att Mälarens vattenstatus inte får försämrats och att den ekologiska och kemiska vattenstatusen ska vara god år 2015. Planområdet avvattnas via Alby dagvattentunnel till Albysjön. Planområdets avvattning, se rubriken dagvatten.

### **Bebyggelse**

#### ***Landskapsbild/stadsbild***

Planområdet gränsar i norr mot radhusbebyggelse, i väster mot friliggande villor och i öster mot Katrinebergs torp samt friliggande villor. Den del av planområdet som består av prickmark ligger på höjden och vegetationsridåer längs med bergssidorna har tidigare avskärmat bebyggelsen norr om fastigheten. Vegetationen inom planområdet är nu borttagen. Den tillkommande byggnaden bidrar till en något tätare miljö än omgivningen. Det medför dock inte ett strukturellt fel, då liknande placering av bebyggelse finns på angränsande fastigheter.

#### ***Tillgänglighet till bostadshus***

Tillgängligheten ska uppfylla de normalkrav som ställs på en – och tvåbostadshus.

### **Gator och trafik**

Planområdet försörjs från Kästadalsvägen.

#### ***Gång- och cykeltrafik***

Kästadalsvägen är lokalgata och utgörs av körbana där trafikanter av olika slag samsas.

### **Störningar och risker**

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

Området är inte utsatt för störande trafikbuller.

### **Teknisk försörjning**

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

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

### ***Dagvatten***

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

### ***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 har varit föremål för samråd och granskning under maj-juni 2012, 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.

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 4:40), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

#### **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.

### **Avtal**

Plankostnadsavtal har upprättats.

## ***Fastighetsrättsliga frågor***

### **Fastighetsbildning**

Fastighetsbildning kan genomföras när beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. Ansökan om fastighetsbildning sker hos lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun, 141 85 Huddinge.

## ***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***

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Ugnen 7 enligt det plankostnadsavtal som upprättats med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Då fastighetsägaren bekostar planarbetet kommer det inte att tas ut någon planavgift för detaljplanen.

### ***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. 90 200

### ***Administrativa frågor***

Ansvar för arbetet med utarbetande av detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens (MSB) planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar. Handläggare för detaljplanen är BrittInger Sjökvist, Planavdelningen.

Då detaljplanens innehåll är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten kan enkelt planförfarande, enligt 5 kap. 7 §, plan- och bygglagen tillämpas.

BrittInger Sjökvist

planhandläggare