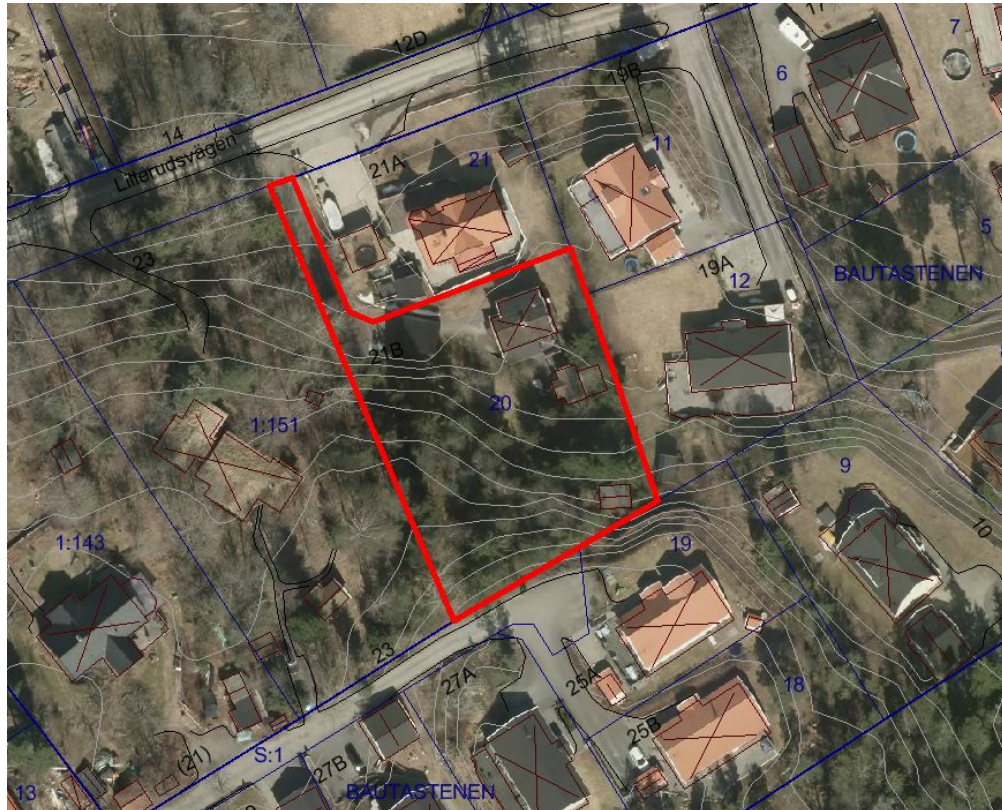


Planbeskrivning Antagandehandling Enkelt planförfarande



Detaljplan för Bautastenen 20 i Glömsta

Samhällsbyggnadsavdelningen, augusti 2015



**HUDDINGE
KOMMUN**

KOMMUNSTYRELSENS FÖRVALTNING

SBN 2014-2323
0126K-16150

SIDA
2 (12)

Innehållsförteckning

Detaljplan	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Plandata	4
Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden	5
Tidigare ställningstaganden	5
Regionplan	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner	5
Planuppdrag	5
Planens förenlighet med miljöbalken	6
Behovsbedömning.....	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Natur.....	6
Mark och vegetation	6
Geologiska förhållanden	7
Hydrologiska förhållanden	7
Bebyggelse.....	7
Kulturhistoriska miljöer	7
Bostäder	8
Tillgänglighet till bostadshus	8
Offentlig service	8
Gator och trafik	9
Gång- och cykeltrafik	9
Kollektivtrafik	9
Biltrafik och parkering	9
Teknisk försörjning	9
Dagvatten	9
GENOMFÖRANDE	10
Organisatoriska frågor	10
Planförfarande.....	10
Tidplan	10
Genomförandetid.....	10
Ansvarsfördelning, huvudmannaskap.....	10
Avtal.....	10
Fastighetsrättsliga frågor	11
Bygglovavgift	12
Planavgift.....	12
Administrativa frågor	12

Detaljplan

Planens syfte och huvuddrag

Planen syftar till att möjliggöra en lämplig avstyckning av fastigheten Bautastenen 20 där den nya fastigheten kan bebyggas med hänsyn till områdets karaktär och bebyggelsen ska anpassas till natur och terräng.

Bestämmelsen om trädfällning ska inte förhindra skötsel av vegetation eller rimlig gallring för att få ljus på uteplatsen etc.

I gällande plan (Område kring Margaretavägen, 0126K-13253) har viss mark prickats bort då de bakre delarna av tomten inte kan göras tillgängliga med bil inom egna tomtragränser med rimlig lutning på skaftväg. Om tillfredställande tillgänglighet kan ordnas är delning av tomterna förenligt med planens syfte. Ändringen av detaljplanen är därför överensstämmande med gällande plans intentioner.

Gällande plan (Område kring Margaretavägen, 0126K-13253) har fortfarande genomförandetid kvar och går ut i april 2017. Ett utskick till grannfastigheterna gjordes i juni 2014 och tyder på att ingen har något att invända mot planändringen.

Då planändringen är av begränsad betydelse och saknar ett intresse för en bredare allmänhet, kan enkelt planförfarande, enligt 5 kap 7 §, plan- och bygglagen (2010:900) tillämpas.



Planområdet är markerat med röd linje

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet ligger mellan Lillerudsvägen och Sibyllavägen i Glömsta, drygt 500 m norr om Glömstavägen. Området inrymmer fastigheten Bautastenen 20 och är 2012 m². Fastigheten är privatägd.

Tidigare ställningstaganden

Regionplan

I den regionala utvecklingsplanen RUF 2010 är området markerat som regional stadsbyggd med utvecklingspotential. Detaljplanen bedöms stämma överens med den regionala utvecklingsplanen.

Översiktsplan

I Huddinge kommuns översiktsplan 2030 beskrivs området kring Glömsta som övrig tätort men med nära anslutning till sekundära förtättnings- och utbyggnadsområden med en bebyggelseutveckling längs kollektivtrafikstråk. Planen bedöms inte strida mot översiktsplanen.

Detaljplaner

På fastigheten gäller idag detaljplan för område kring Margaretavägen, (0126K-13253). Planen medger bl.a. användningen bostäder med en största byggnadsarea om 200 m², varav byggnadsarean för bostad inte får överstiga 150 m². Minsta tomtstorlek är 1000 m².

Planen vann laga kraft 2001-04-09 och har fortfarande genomförandetid kvar som går ut i april 2017. Kommunen gjorde ett utskick till grannfastigheterna i juni 2014 och tyder på att ingen har något emot planändringen.

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 25 september 2014 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen¹ i uppdrag att upprätta detaljplan för Bautastenen 20 & 21 med enkelt planförfarande.

Efter överenskommelse med fastighetsägaren till Bautastenen 21 har Bautastenen 21 tagits bort från planarbetet då de ändrat sig angående den mur som planen eventuellt tänkts ge möjlighet till. Planen berör därför enbart Bautastenen 20.

¹ Från och med 1 april 2015 tillhör plansektionen samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning.

Planens förenlighet med miljöbalken

Behovsbedömning

Enligt 4 kap.34 § Plan- och bygglagen 2010:900, ska en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) för en detaljplan upprättas om den kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Med beaktande av kriterierna i bilaga 2 och 4 i förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar, ska kommunen göra en behovsbedömning och ta ställning till om ett genomförande medför en betydande miljöpåverkan eller ej. Genomförandet av planen bedöms inte ge upphov till betydande miljöpåverkan. Upprättande av detaljplan behöver därför inte kompletteras med en miljöbedömning enligt Miljöbalken och Plan- och bygglagen (2010:900).

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

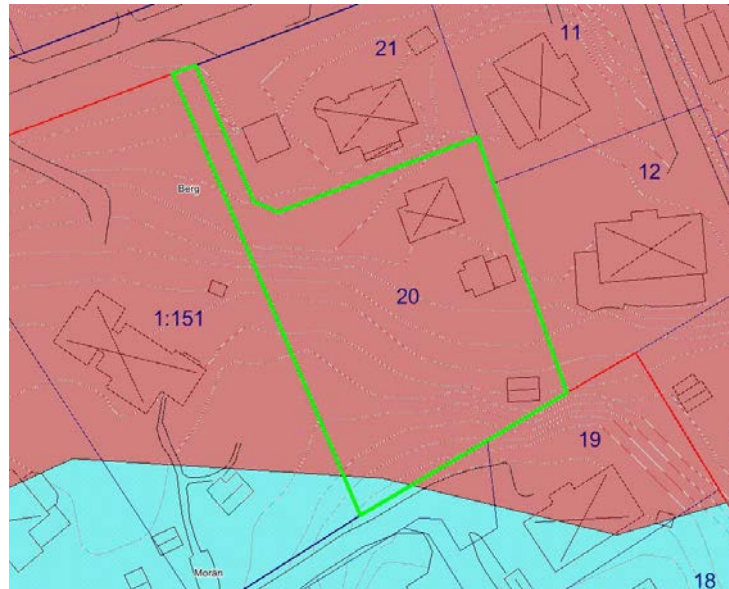
Mark och vegetation

Planområdet har till stor del skogskaraktär med både barr- och lövträd. Den norra delen består av ett bostadshus, ett garage/carport samt ett komplementhus. Den södra delen, som föreslås styckas av, är på många håll mycket kuiperad och svårtillgänglig.

Vid byggnation ska hänsyn tas till värdefull växtlighet då vackra träd och buskar bidrar till en positiv upplevelse. Avsikten är att förhindra att nuvarande "skogstomt" omvandlas till en "trädgårdstomt". Bebyggelsen bör därför anpassas till naturen och tillkomma utan stor naturpåverkan. En planbestämelse anger att marklov krävs för att fälla träd och ändra marknivåer. Bestämmelsen om trädfällning ska inte förhindra skötsel av vegetation eller rimlig gallring för att få ljus på uteplatsen etc.

Geologiska förhållanden

Planområdet består till största del av berg (röda skiktet på bilden nedan, turkost är morän).



Hydrologiska förhållanden

Området avvattnas till Mälaren som är Stockholms dricksvattentäkt. Östra Mälaren och dess vikar är en så kallad vattenförekomst enligt EU:s vattendirektiv, vilken omfattas av miljökvalitetsnormer. Östra Mälarens nuvarande status är "God". Den goda statusen ska bibehållas.

Bebyggelse

Kulturhistoriska miljöer

Området kring Glömstas stora sprickdal är en kulturmiljö utmärkt i Huddinge kommuns kulturmiljöinventering gjord 2003. Sprickdalen sträcker sig från Flemingsbergsviken upp till Glömsta och brukas än idag som åker. Tvärs genom dalen går en mycket gammal vägsträckning, Tingsvägen. Numera utgörs vägen av Lillerudsvägen, Lovisebergsvägen och av en stig genom skogen ned till Flottsbro. Tingsvägens välbevarade vägsträckning från forn- och medeltiden är en av få i länet.

De riktlinjer som ges i rapporten är att vägens sträckning och utformning ska respekteras och vårdas. Planområdet angränsar till Lillerudsvägen i norr men kommer inte att påverkas av planläggningen då angöring till den nya fastigheten föreslås göras från Sibyllavägen söder om fastigheten.

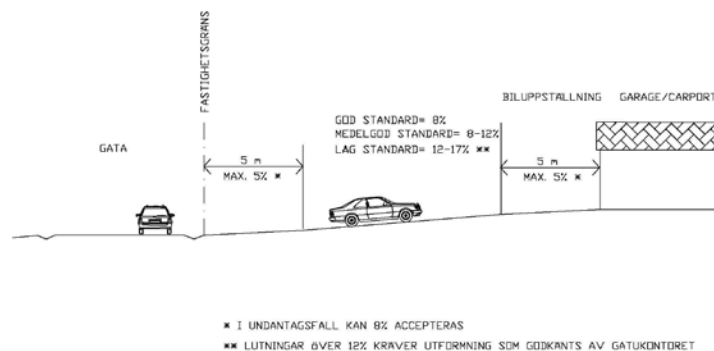
Bostäder

På fastigheten finns idag en huvudbyggnad och två komplementbyggnader. Den nya bebyggelsen får uppföras i en våning plus en tillåten suterrängvåning för att anpassas till terrängen. Nockhöjden för huvudbyggnad får vara högst 6 meter och för komplementbyggnad högst 3 meter. Största byggnadsarea (BYA) är totalt 200 m², varav huvudbyggnad får ha högst 150 m² BYA.

Detaljplanen innebär att fler har möjlighet att bo i området. Dock ger detaljplanen inte upphov till en ökad blandning då den tillåter ytterligare friliggande hus vilka redan dominerar området.

Tillgänglighet till bostadshus

Planområdet är mycket kuperat vilket ställer höga krav på tillgängligheten till bostadshuset vad gäller exempelvis lutning på angöringen. Planen föreslår därför att den tillkommande fastigheten ska angöras från Sibyllavägen där nivåskillnaderna är lägre.



LUTNINGAR PÅ TOMTMARK, 2007-03-27

Tillgänglighet och lutning på tomtmark.

Offentlig service

Planområdet ligger knappt 500 m från Talldalens förkola och Glömsta förskola med fyra respektive tio avdelningar i olika åldrar. Närmsta skola, ca 700 m från planområdet, är Skapaskolan på Gamla Stockholmsvägen med verksamhet för F-5. Skolan kommer att utökas upp till årskurs 9. Planen medför möjligheten att ytterligare barnfamiljer flyttar till området men förväntas inte orsaka något större ökat behov av förskolor/skolor i området

Gator och trafik

Gång- och cykeltrafik

Planområdet ligger intill Lillerudsvägen som är en smal gata utan utbyggd gångbana. Ingen cykelväg finns i direkt anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är Sibyllavägen och ligger drygt 200 m från planområdet. Därifrån går buss 714 mellan Huddinge station - Vistaberg - Flottsbro.

Biltrafik och parkering

Planområdet nås innan planändringen via Lillerudsvägen norr om fastigheten. Av tillgänglighetsskäl bör den nya fastigheten angöras från södra sidan, via gemensamhetsanläggningen på Sibyllavägen. Planen antas inte innebära några ökade trafikmängder.

Parkering ska ske på den egna fastigheten. I bygglov ska det visas att tillräckligt antal biluppställningsplatser kan iordningställas. Detta enligt den parkeringsnorm som håller på att tas fram.

Teknisk försörjning

Dagvatten

Dagvatten är regn- och smältvatten som rinner av från hårdgjorda ytor som vägar, parkeringsplatser, takytor och liknande. Enligt kommunens dagvattenstrategi (antogs i KF 2013-03-05) ska dagvatten i möjligaste mån omhändertas på den egna fastigheten genom att i första hand infiltreras, i andra hand fördröjas innan avledning sker till det allmänna nätet.

Planen medför att dagvattensituationen kan försämrats på fastigheten. Mer yta kommer att hårdgöras och det är svårt att hantera dagvatten i den kuperade terrängen. Konsekvenserna av den tillkommande bebyggelsen kan dock begränsas genom att man följer kommunens dagvattenstrategi som ska eftersträvas så långt det går.

Fastigheten ligger inom Stockholm Vatten AB:s verksamhetsområde för dag- och spillvatten.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planen 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 §).

Tidplan



Beslut om planuppdrag	25 september 2014
Samråd	27 mars – 17 april 2015
Underrättelse/Granskning	10 juli – 14 aug. 2015
Antagande	21 september 2015
Laga kraft	16 oktober 2015

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark.

Avtal

Ett plankostnadsavtal har tecknats mellan kommunen och fastighetsägaren rörande kostnader för planarbete och tillhörande tryck, annons- och eventuella utredningskostnader.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen ger en möjlighet till avstyckning. Slutlig bedömning och prövning görs av Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun efter ansökan från fastighetsägare. Sökanden står för kostnaden för de fastighetsrättsliga åtgärderna. Ansökan kan lämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun när planen har vunnit laga kraft.

Ledningsrätt

Detaljplanen berör ingen ledningsrätt.

Samfällighet

Om inte styckningslotten lämpligen kan ta utfart söderut mot Lillerudsvägen kan den behöva få rätt i samfälligheten Bautastenen S:1, som angränsar till planområdet. Detta kan ske genom överföring av andel i samfälligheten eller genom bildande av servitut. En samfällighet är ett område som ägs och förvaltas gemensamt av flera fastigheter. För att ge en fastighet andel i en samfällighet krävs en fastighetsreglering där en eller flera delägare överlåter del av sin andel till den inträdande fastigheten. Ansökan om fastighetsreglering lämnas till Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun. Fastighetsägaren och delägarna i samfälligheten kan överenskomma om andelstal och ersättning. För att ordna servitut kan fastighetsägarna skriva ett avtalsservitut eller ansöka om fastighetsreglering hos lantmäterimyndigheten för att bilda ett officialservitut. Servitut för styckningslottens VA-ledningar kan även behöva bildas på Bautastenen S:1, eller genom inträde i Bautastenen GA:3, se nedan.

Gemensamhetsanläggning

Om inte styckningslotten lämpligen kan ansluta till kommunalt vatten och avlopp söderut mot Lillerudsvägen kan den behöva andel i gemensamhetsanläggningen Bautastenen GA:3. En gemensamhetsanläggning är en anläggning som ägs och förvaltas gemensamt av flera fastigheter. För att ge en fastighet andel i en gemensamhetsanläggning krävs en anläggningsförrättning, som fastighetsägarna kan ansöka om hos Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun. Fastighetsägaren och delägarna i gemensamhetsanläggningen kan överenskomma om andelstal och ersättning.

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Planen innebär inga kostnader för kommunen.

Kostnader för fastighetsägarna

Detaljplanen innebär bl.a. kostnader för planarbetet enligt upprättat plankostnadsavtal, förrättningskostnader, anslutning till kommunalt vatten och avlopp, samt eventuellt kostnad för inträde i gemensamhetsanläggningen Bautastenen GA:3 och samfälligheten Bautastenen S:1.

Vatten och avlopp

Fastigheten ska anslutas till kommunalt vatten och avlopp. Närmaste anslutning finns söder om fastigheten på Sibyllavägen via samfälligheten Bautastenen S:1. Anlutning finns även på Lillerudsvägen.

Bygglovavgift

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

Planavgift

Planläggningskostnaden har reglerats i avtal, ingen planavgift utöver detta kommer att utgå.

Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med denna detaljplan ligger på plansektionen på Samhällsbyggnadsavdelningen i samarbete med medverkade från avdelningens sektioner samt Natur- och byggnadsförvaltningen.

Maria Springman Kjell
Planarkitekt