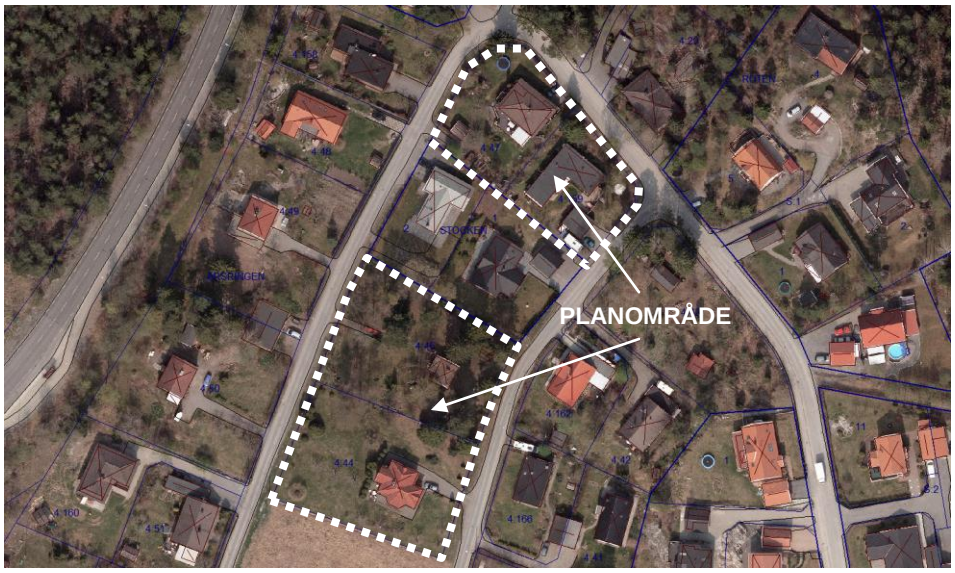
HUDDINGE KOMMUN
MILJÖ- OCH
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

SBN PL 2011/58.318
0126K - 15645

ANTANGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning
Genomförandebeskrivning



Detaljplan för

Länna 4:47 m.fl.

Inom kommundelen Skogås, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, januari 2013

Planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Fastighetsägaren till Länna 4:47 initierade planen med en önskan att öka den maximala fastighet som får bebyggas på tomt från en tiondel till en femtedel. Fastigheten omgärdas av ett antalfastigheter där bestämmelserna tidigare ändrats till en femtedel som största byggnadsarea. Kommunen ser ett behov av att modernisera planerna för området och föreslår att inkludera fastigheterna: Länna 4:44, Länna 4:45, Länna 4:47 och Länna 4:159 i planarbetet.

Planändringen syftar till att införa moderna planbestämmelser för villabebyggelse avseende bl.a. minsta tillåtna tomtstorlek och byggrätt. Detaljplanen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för att öka den maximala tomtytan som får bebyggas på tomt från en tiondel till en femtedel. Detaljplanen utformas enligt den byggrätt som blivit praxis för nya villaområden i Huddinge kommun.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är beläget i Länna, i östra delen av Huddinge. Fastigheterna ligger ungefär 1 500 m från Länna industriområde och ungefär 1 000 m från Skogås centrum. Husgruppen kantas av Stockvägen i norr och Backåsvägen i öst.

Planområdet omfattar ca 6000 m^2(>0.5 ha) och innehåller fastigheterna Länna 4:44, 4:45, 4:47, 4:159 som är privatägda.

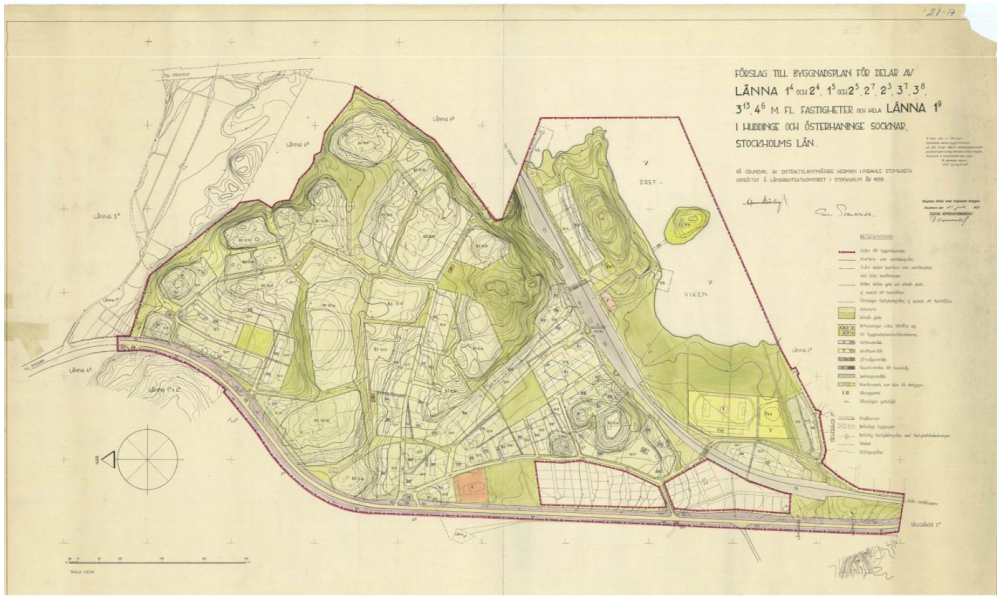
Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I *Översiktsplan 2000* antagen i december 2001 redovisas området som ett bostads-förtätningsområde. Planförslaget bedöms vara förenligt med översiktsplanen.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är planlagt med detaljplan (byggnadsplan) för Länna 1:4 m fl, lagakraftvunnen 1939-02-21 **(18-H-3).** Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Den nuvarande detaljplanen anger området som kvartersmark med bostadsändamål och byggrätten 1/10 av tomtmarken. Nyare detaljplaner i området ger byggrätt för 1/5 del av marken vilket denna plan syftar till att göra.



Den nuvarande detaljplanen

Planuppdrag för detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2012-05-22 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, genom enkelt planförfarande upprätta ny detaljplan för fastigheten Länna 4:47.

Planändringen syftar till att införa moderna planbestämmelser för villabebyggelse i Huddinge kommun, avseende bl.a. minsta tillåtna tomtstorlek och byggrätt.

Liknande bestämmelser har tidigare införts på de intilliggande fastigheterna Stocken 1 och 2 (Dp Länna 4:46, lagakraftvunnen 2005-05-11).

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 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 Länna 4:47 m.fl. 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 planföreslaget.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Markradon

Översiktlig markradonkartläggning av Huddinge kommun är utförd 1984 och redovisar planområdet som normalriskområde. Bebyggelsen skall utformas radonskyddad.

Geotekniska förhållanden

Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består kvartersmarken huvudsakligen av fast jord det vill säga morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän.

Förorenad mark

Markföroreningar har ej uppmärksammats och är ej sannolika i området.

Hydrologiska förhållanden

Området har goda avrinningsförhållanden. Området ingår i Tyresåns sjösystem.

Bebyggelseområden

Nuvarande bebyggelse består av permanent villabebyggelse.

Detaljplanen medför att ett tillägg till huvudbyggnad och komplementbyggnad kan bli möjlig inom för fyra fastigheter i ett befintligt småhusområde. Detaljplanen får i huvudsak samma bestämmelser som övriga fastigheter i kvarteret. Genom planen kan tomten användas mer flexibelt. Planen föreslår en högre byggrätt och en mindre fastighetsstorlek, 800 kvm vilket möjliggör delning av fastigheter.

Alternativ får huvudbyggnader utföras som parhus med en lägenhet i varje husdel. (Gäller fastigheter Länna 4:44 och Länna 4:45). Minsta tomtstorlek 400 kvm och byggrätten högst en femtedel (1/5) byggnadsarea dock högst 75 kvm för vardera husdel. Huvudbyggnad får sammanbyggdas över fastighetsgräns om parhus uppförs.

Planen medger bostäder, dock kan även medges att i huvudbyggnad inreds lokal för handel, hantverk och kontor för verksamheter av icke störande art och förenliga med bostadsändamål. Verksamheten ska helt förläggas inomhus.

Planen torde inte medföra någon större förändring av landskapsbilden.

Kulturhistoriska miljöer

Planområdet är inte utpekat som intressant ur kulturhistorisk hänsyn och innehåller inte heller några kända fornlämningar.

Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet trafikförsörjs från Timmervägen och Stockvägen som i sydväst ansluter till Gamla Nynäsvägen.

Parkering, varumottagning, utfarter

All parkering förutsätts ske på tomtmark. Kommunens parkeringsnorm ska gälla.

Störningar

Buller, vibrationer

Området är inte utsatt för störande trafikbuller.

Riskhänsyn

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Området va-försörjs genom anslutning till allmänt ledningsnät som finns utbyggt i både Timmervägen och Stockvägen.

Dagvatten

Kommunens policy är att dagvattenflöden från planområden bör utjämnas vid kraftiga nederbördstillfällen och att tillskott av föroreningar minimeras. Policy är förankrad genom särskild planbestämmelse om lokalt omhändertagande av dagvatten. Utbyggnaden är i mycket liten skala men innebär nya hårdgjorda ytor. Dock förväntas inte åtgärderna bidra till förändrad dagvattenavrinning i området.

Elförsörjning

Tillkommande fastighet kan anslutas till befintligt elnät tillhörande Vattenfall Eldistribution AB.

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.

Administrativa frågor

Genomförandetiden

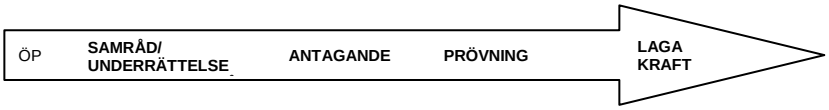
Genomförandetiden är 10 år från den dag detaljplanen vinner laga kraft. Efter att detaljplanen vunnit laga kraft kan fastighetsbildning enligt nedan genomföras.

Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med enkelt planförfarande.



Tidplan

Detaljplanen som handläggs genom enkelt planförfarande beräknas bli föremål för samråd och underrättelse under *fjärde kvartalet 2012/första 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.

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 5:11), men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighets-ägaren.

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.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Detaljplanen ger möjlighet till avstyckning för fastigheterna Länna 4:44 och Länna 4:45, men bedömning och slutlig prövning görs av Lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun, efter ansökan från fastighetsägarna. Fastighetsbildning kan genomföras när beslut om antagande av planen vunnit laga kraft.

Rättigheter

Planen förutsätter inte några rättigheter inom planområdet.

Ekonomiska frågor

Kommunaltekniska 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. Detaljplanen medför inga nya investeringar beträffande gator och ledningar

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

Plankostnaden regleras i särskilt planavtal mellan ägaren till fastigheten Länna 4:47 och Miljö- och Samhällsbyggnadsförvaltningen. Då ersättning för planläggningskostnader tas ut enligt träffat planavtal, ska ingen planavgift tas ut för bebyggelse enligt planen för fastigheten Länna 4:47.

Resterande fastigheter inom den aktuella detaljplanen betalar planavgift när bygglov besked ges.

El och tele

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

Ansvaret för arbetet med utarbetande av detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens (MSB) planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar. Handläggare för detaljplanen är nu José Sterling, planavdelningen (f.d. var David Bonsib).

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

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

José Sterling
Handläggare