HUDDINGE KOMMUN
MILJÖ- OCH
SAMHÄLLSBYGGNADSFÖRVALTNINGEN

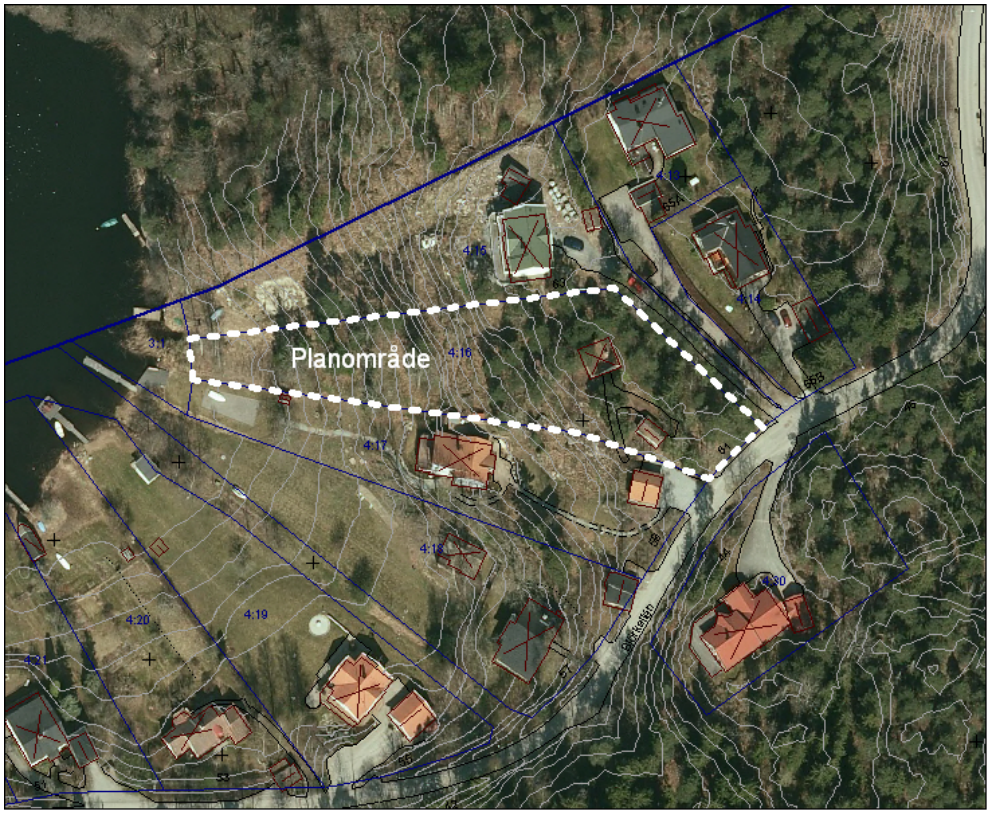
SBN PL 2010/4.318
Dp 19-A:9

ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning



Detaljplan för

Fållan 4:16

Inom kommundelen Trångsund, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, mars 2011, reviderad maj 2011

Planbeskrivning

1. Planens syfte och huvuddrag

Fastighetsägaren till Fållan 4:16 inom kommundelen Trångsund har ansökt om planändring så att det är möjligt att dela fastigheten.

Detaljplanen syftar till att införa moderna planbestämmelser för att ge planmässiga förutsättningar för avstyckning av fastigheten Fållan 4:16. Gränsen mellan vatten och land kommer att utredas när isen och snön smält undan.

Genom besök på fastigheten har konstaterats att gränsen mellan land och vatten ligger i fastighetsgränsen.

Inom planområdet är strandskyddet upphävt.

2. Förenlighet med 3, 4, 5 och 6 kap. 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 Fållan 4:16 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.

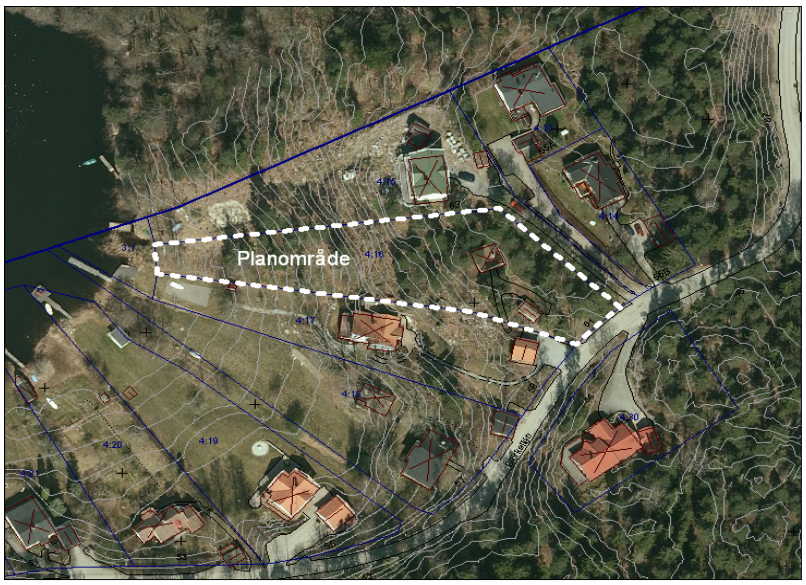
Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormerna riskerar inte att överskridas enligt planföreslaget.

3. Plandata

3.1 Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Fållan 4:16 och ligger i kommundelen Trångsund vid Björkallén.

Planområdet omfattar ca 2928 kvm och är i enskild ägo. Fastigheten sluttar kraftigt ner mot sjön Magelungen.



4. Tidigare ställningstaganden

4.2 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.

4.3 Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Området är planlagt med detaljplan för Fållan 1:9 m.fl., planlittera 19-A, laga kraft 1946-11-06 med en minsta tomtstorlek på 1500 kvm.

Detaljplanen anger för fastigheten bostadsändamål – friliggande enbostadshus i två våningar Genomförandetiden för detaljplanen har gått ut. Strandskydd är enligt denna detaljplan upphävt.

4.4 Planuppdrag och program för detaljplanen

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 2010-09-16 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, genom enkelt planförfarande upprätta ny detaljplan för Fållan 4:16 inom kommundelen Trångsund.

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.

5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

5.1 Natur

Mark och vegetation

Fastigheten Fållan 4:16 är kuperad men bedöms vara delbar med normalbestämmelsernas minsta tomtstorlek om 800 kvm. Dock är endast en delning i två fastigheter möjlig, varför planen anger 1000 kvm som minsta tomtstorlek för att undvika delning i flera fastigheter. En motsvarande planprövning har skett för grannfastigheten Fållan 4:15, laga kraftvunnen 2008-05-23.

Fastigheten har en kraftig vegetation och är beväxt med många träd. Träden skall i möjligaste mån bevaras. Marklov krävs för trädfällning (avser träd med en stamdiameter av minst 15 cm på en höjd av 1,3 meter).

Det finns gott om naturområden nära fastigheten Fållan 4:16.

Strandskydd

Området ligger inom detaljplan där strandskyddet sedan tidigare är upphävt. I och med de nya strandskyddsbestämmelserna som infördes den 1 juli 2009 så återinträder strandskyddet om planen ändras eller ersätts.

Strandskydd skulle därvid komma att gälla inom 100 meter från strandlinjen. Eftersom fastighetsgränsen ligger i strandlinjen skulle så gott som hela fastigheten beröras av strandskydd i ett område som är 100 meter brett. Strandskydd inom planområdets kvartersmark föreslås upphävas genom planbestämmelse.

Särskilda skäl
Planområdet är sedan länge ianspråktagen mark. Planområdet följer den befintliga kvartersstrukturen i området. Inga särskilda naturvärden finns inventerade i området.

Geotekniska förhållanden

Enligt *Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun* (Miljöteknik Sven Tyrén AB, 1975) består kvartersmarken huvudsakligen av berg (berg i dagen eller berg på ringa djup).

Förorenad mark

Markföroreningar har ej uppmärksammats och är ej sannolika i området.

Hydrologiska förhållanden

Området är kuperat och har goda avrinningsförhållanden. Området ingår i Tyresåns avrinningsområde.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns inom planområdet.

5.2 Bebyggelseområden

Inom planområdet finns idag en sommarstuga samt en komplementbyggnad som är tänkt att rivas för att ge plats till två nya friliggande villor.

Planområdet gränsar i söder och öster mot friliggande villor.

Kulturhistoriska miljöer

Planområdet berör inga kulturhistoriskt intressanta miljöer.

5.4 Gator och trafik

Biltrafik

Planområdet trafikförsörjs från Magelungsvägen via Skattetorpsvägen som i sydväst ansluter till Björkallén. Trafiken i området beräknas inte öka nämnvärt.

Gång- och cykeltrafik

Gång- och cykelväg finns utbyggd längs Magelungsvägen norrut mot Farsta. Söderut kommer man genom att svänga in och gå eller cykla genom Fållanområdet och fram till Trångsund/Skogås.

Parkering, varumottagning, utfarter

Generellt gäller att all parkering ska ske på kvartersmark. Enligt den parkeringsnorm som Huddinge kommun har antagit ska antalet bilplatser för ett enbostadshus vara 2 st. Byggherren ska vid utbyggnaden redovisa hur tillräcklig parkering ordnas enligt dessa riktvärden.

5.5 Störningar

Buller, vibrationer

Området är inte utsatt för störande trafikbuller.

Riskhänsyn

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

5.6 Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

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

Befintlig avloppstunnel

En avloppstunnel är belägen under planområdet. Tunneln skyddas genom planens bestämmelse om lägsta schaktningsnivå och är markerad i detaljplanen med osäkert läge.

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.

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.

5.7 Räddningstjänst

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 608 och 609 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

5.8 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.

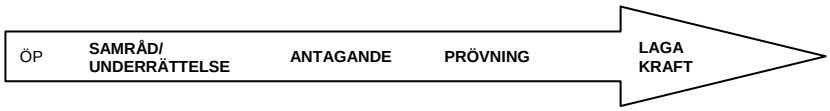
Genomförandebeskrivning

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.

1. Organisatoriska frågor

1.1 Planförfarande

Planarbetet sker med enkelt planförfarande.



1.2 Tidplan

Detaljplanen som handläggs genom enkelt planförfarande beräknas bli föremål för samråd och underrättelse under första/andra kvartalet 2011, för att därefter kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden.

Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft ca 4 veckor efter antagandebeslut.

1.3 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.

1.4 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.

2. Fastighetsrättsliga frågor

2.1 Fastighetsbildning

Beträffande anläggande av ny infartsväg för den nytillkommande fastigheten bör om möjligt samverkan ske med grannen, Fållan 4:15, avseende gemensam infartsväg. Fastighetsbildning kan genomföras när beslut om antagande av detaljplanen vunnit laga kraft. En föreslagen fastighetsgräns har illustrerats på plankartan. Ansökan om fastighetsbildning sker hos lantmäterimyndigheten i Huddinge kommun, 141 85 Huddinge.

3. Ekonomiska frågor

3.1 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.

3.2 Vatten och avlopp

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

3.3 Gatukostnader

Inga gatukostnader uppkommer.

3.4 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.

3.5 Planavgift

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Fållan 4:16 enligt det plankostnadsavtal som upprättats med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Då fastighetsägaren bekostar planarbetet kommer det inte att tas ut någon planavgift för detaljplanen.

3.6 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

5. 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 Ann-Margreth Haglund, planavdelningen.

Då detaljplanens innehåll är av begränsad betydelse och saknar intresse för allmänheten kan enkelt planförfarande, enligt 5 kap. 28 §, plan- och bygglagen tillämpas.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Ann-Margreth Haglund
Handläggare