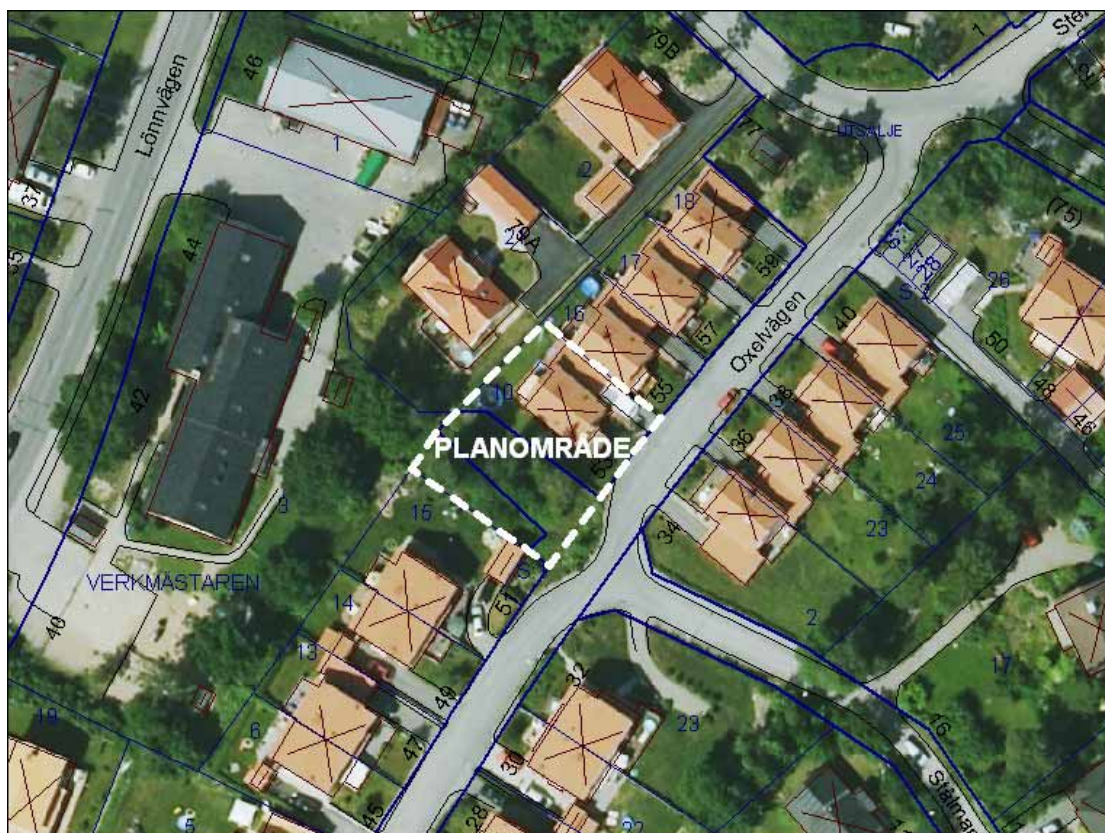




## ANTAGANDEHANDLING

Plankarta med bestämmelser  
Planbeskrivning  
Genomförandebeskrivning  
Miljöbeskrivning



Detaljplan för

### **Verkmästaren 10 m fl**

inom Snättringe kommundel, Huddinge kommun

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen januari 2008



## **Planbeskrivning**

### **1. Planens syfte och huvuddrag**

Detaljplanens syfte är att fastighetsägarna till Verkmästaren 10 kan köpa in mark söder om fastigheten så att en utbyggnad skulle kunna ske.

### **2. Förenlighet med 3, 4 och 5 kap. MB**

*Hushållning med mark- och vattenområden*

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken (MB) 3 och 4 kap. Området är redan ianspråktaget för kvartersmark och planen innebär endast att ytterligare ett hus kan tillkomma i ett redan bebyggt område.

*Miljökvalitetsnormer enligt miljöbalken 5 kap 3 §*

Vid planering skall kommuner och myndigheter iaktta miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljökvalitetsnormer finns för kvävedioxid, svaveldioxid och bly, bensen och partiklar (PM 10) i utomhusluft, se vidare miljökonsekvenser avsnitt 3.6. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

Detaljplanen bedöms inte ha en sådan inverkan på miljön att påverkan kan anses vara betydande. Bedömningen blir att en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) inte behövs.

### **3. Plandata**

Planområdet ligger i kommundelen Snättringe och omfattar fastigheten Verkmästaren 10, del av Utsälje 1:101 och del av Verkmästaren 3, som angränsar till Oxelvägen. Fastigheten Verkmästaren 10 är i enskild ägo, Verkmästaren 3 ägs av Huga Fastigheter AB och Utsälje 1:101 av kommunen och har en sammanlagd yta på ca 725 kvm.

### **4. Tidigare ställningstaganden**

#### **4.1 Översiktliga planer**

I Huddinge kommuns Översiktsplan från 2000, godkänd 17 december 2001, är planområdet utpekad som område för bostäder med lågt markutnyttjande.

## **4.2 Gällande Detaljplan**

Området är planlagt med detaljplan för Snättringedalen 2, planlittra 2-A-66, laga kraft 25 februari 1994. Detaljplanen anger för fastigheten bostadsändamål – kedjehus/parhus i två våningar. Genomförandetiden för detaljplanen går ut 25 februari 2009.

## **4.3 Planuppdrag**

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 3 maj 2007 om uppdrag att, genom enkelt planförfarande och på sökandens bekostnad, upprätta ny detaljplan.

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 §). Detta innebär att planförslaget efter samråd inte behöver ställas ut, utan underrättelse om planförslaget skickas direkt till sakägare och väsentligt berörda, dvs utställningen ersätts av direkta kontakter med sakägarna.

# **5. Förutsättningar, förändringar och konsekvenser**

## **5.1 Bebyggelseområden**

Inom planområdet finns idag ett kedjehus, en markbit tillhörande Hüge Fastigheten AB samt en markbit tillhörande kommunen. Dessa båda markbitar gränsar till Verkmästaren 10 åt söder. Fastighetsägaren har fått löfte av Hüge Fastigheter AB och kommunen att köpa in dessa båda markbitar, för att öka sin tomtstorlek och därmed kunna göra en utbyggnad av sitt kedjehus.

Planområdet är omgivet av kedjehus/parhus i två våningar, friliggande enbostadshus i två våningar samt gränsar i väster till förskolan Solrosen.

### *Parkering*

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.

### *Biltrafik*

Planområdet trafikförsörjs från Oxelvägen via Ängsvägen och Lönnvägen som i nordost ansluter till Häradsvägen. Trafiken till planområdet beräknas inte öka nämnvärt.

### *Kulturhistoriska miljöer*

Området är inte utpekad som intressant ur kulturhistorisk hänsyn och innehåller inte heller några kända fornlämningar.

## **5.2 Störningar**

### *Buller, vibrationer*

Området är inte utsatt för störande trafikbuller. Vid uppmätning av alla bullerkällor under ett dygn så beräknas de uppgå till högst 50 dB(A) ekvivalent nivå på större delen av planområdet. Närmast Stålmansvägen uppgår bullernivåerna dock till 55 dB (A) enligt den övergripande bullerkartläggning som tagits fram för Huddinge kommun.

### *Riskhänsyn*

Den föreslagna bebyggelsen innebär inte risker för omgivningen.

## **5.3 Teknisk försörjning**

### *Vattenförsörjning*

VA-ledningar finns utbyggda i Oxelvägen.

### *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*

Fastighet är ansluten till befintligt elnät tillhörande Vattenfall Eldistribution AB.

### *Avfallshantering*

Avfallshantering ska ske enligt avfallsplanen och anpassas till långtgående källsortering och återvinning. Närmaste återvinningsstationer finns vid idrottsplatsen i hörnet Ängsvägen/ Källvägen i Snättringe.

## **5.4 Räddningstjänst**

Södertörns brandförsvarsförbunds PM 15 angående framkomlighet och brandvattenförsörjning i nya planområden ska beaktas i projekteringen.

## **5.5 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**

## **1. Organisatoriska frågor**

### **1.1 Tidplan**

Detaljplanen som handläggs genom enkelt planförfarande beräknas bli föremål för samråd och underrättelse under första/andra kvartalet 2008. Därefter beräknas planen antas av samhällsbyggnadsnämnden under andra kvartalet 2008.

### **1.2 Genomförandetid**

Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

### **1.3 Ansvarsfördelning, huvudmannaskap**

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägaren.

Stockholm Vatten AB är huvudman för VA-ledningar och dagvattenledningar/ anläggningar på allmän mark.

Vattenfall Eldistribution AB ansvarar för elledningar på kvartersmark och allmän mark.

## **2. Fastighetsrättsliga frågor**

### **2.1 Fastighetsbildning**

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

## **3. Ekonomiska frågor**

### **3.1 Gatukostnader**

Några särskilda gatukostnader avses ej tas ut.

### **3.2 Anläggningsavgifter för vatten och avlopp, el och tele**

Anläggningsavgifter tas ut enligt taxa för respektive verksamhet.

### **3.3 Planavgift**

Detaljplanen bekostas av fastighetsägaren till Verkmästaren 10 enligt det plankostnadsavtal som upprättats med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Då fastighetsägaren bekostar planarbetet utgår ingen planavgift för detaljplanen.

## **4. Administrativa frågor**

Ansaret för arbetet med denna detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

Handläggare för detaljplanen är Ann-Margreth Haglund, planavdelningen.

# **Miljöbeskrivning**

## **Sammanfattning**

Förändringarna bedöms inte innebära en betydande påverkan på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten och andra resurser enligt PBL 5 kap. 18 §.

## **2. Agenda 21-frågor**

Enligt Huddinge kommuns lokala agenda 21 (KF 26 januari 1998) ska det alltid ske en prövning mot de fyra systemvillkoren när planering sker: Huddinge är vidare en s k Ekokommun och verkar för ett långsiktigt hållbart samhälle. Kommunen avser att verka för kretsloppsprincipen enligt de fyra grundvillkoren:

1. Ämnen från jordskorpan får inte tas upp och användas fortare än de nybildas, utvinningen av ändliga resurser som metaller och fossila bränslen måste alltså minska dramatiskt.
2. Ämnen som vi människor skapat, och som är främmande för naturen och svåra att bryta ned, får inte nyproduceras och spridas
3. Naturen får inte systematiskt skadas eller trängas undan och vi får inte använda mer ur naturen än vad som återskapas.
4. Jordens naturresurser ska fördelas rättvist och effektivt, både inom respektive land och mellan världens alla länder.

Villkoren om att använda förnyelsebara råvaror, inte använda onaturliga ämnen, samt vara rädd om naturen kan uppfyllas genom att . Effektivitetsvillkoret uppfylls främst genom att den nya bebyggelsen nyttjar befintlig infrastruktur – gator, gång- och cykelvägar samt ledningsdragningar.

## **3. Miljöbeskrivning**

Beskrivning sker i det följande enligt de punkter som tas upp i Metod för miljökonsekvensbeskrivningar i Huddinge kommun (januari 1994).

Den redovisar inga alternativa utbyggnadsförslag utan konsekvenserna beskrivs enbart för den utbyggnad som detaljplaneförslaget medger.

### **3.1 Nollalternativ**

Ur flera miljöaspekter ska förändringen jämföras med ett nollalternativ, dvs. ett alternativ där gällande detaljplanen inte ändras utan genomförs. Nollalternativet utgår i detta fall från den detaljplan som gäller för området, dvs Detaljplan för Snättringedalen 2, planlittra 2-A-66, laga kraft 25 februari 1994. Förändring jämfört med nuläge framgår också nedan.

### **3.2 Geologiska förhållanden/markradon**

Enligt Översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun består marken i huvudsak av fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän.) Området består i kvartersmarken huvudsakligen av berg i dagen eller på ringa djup samt fast mark.

Sveriges Geologiska AB har utfört en markradonkartering 1984. Området har vid dessa mätningar bedömts som normalriskområde.

### **3.3 Allmän naturvård, naturmiljö, jord- och skogsbruk**

Planområdet ligger inom en av Huddinges tätorter men har tillgång till bostadsnära natur vid Utsäljeskolan och strövområden vid Gömmaren. Då planen inte innebär någon förändring av markanvändandet påverkar den heller inte rekreationsmöjligheterna negativt.

### **3.4 Luft, lukt**

Kvävedioxidhalterna i området för år 1999 och prognosen för 2006, ligger långt under de riktvärden som inte får överskridas enligt beräkning av SLB-analys. Se Stockholms och Uppsala läns luftvårdsförbunds hemsida [www.slb.mf.stockholm.se/lvf](http://www.slb.mf.stockholm.se/lvf).

### **3.5 Buller och vibrationer**

Området är inte utsatt för störande trafikbuller.

### **3.6 Markföroreningar**

Markföroreningar har ej uppmärksamats och är ej sannolika i området.

### **3.7 Dagvattenhantering**

Planområdet avvattnas till Tyresåns sjösystem. Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas på den egna fastigheten. I andra hand ska fördröjning ske på fastigheten innan avledning sker till det allmänna nätet eller till angränsande område där dagvattnet kan omhändertas. Omhändertagande eller fördröjning av dagvatten på fastigheten får ske endast under förutsättning att angränsande fastigheter garanterat inte belastas av dagvattenhanteringen.

### **3.8 Avfallshantering**



Hämtning av avfall ordnas av Södertörns Renhållningsverk enligt gällande föreskrifter. Erforderliga utrymmen för källsortering bör anordnas. Källsortering av byggavfall förutsätts.

### **3.9 Energi och uppvärmning**

Byggnaden är ansluten till befintligt elnät tillhörande Vattenfall Eldistribution AB. Eventuell flyttning eller ombyggnad av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall men bekostas av fastighetsägaren.

### **3.10 Materialval**

Villkoren från Huddinges lokala Agenda 21 om att använda förnyelsebara råvaror och stopp för onaturliga ämnen bör beaktas vid alla materialval.

Med hänsyn till mål för sundhet och miljö bör bl a att sunda, lågemitterande och varudeklarerade byggmaterial väljs samt kvalitetskontrollen vara hög, särskilt med avseende på fukt.

### **3.11 Landskapsbild**

Detaljplanen medför att det befintliga kedjehuset kan bli utbyggt på kvartersmark i ett bostadsområde med kedjehus och friliggande enbostadshus.

*Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen*

*Planavdelningen*

*Ann-Margreth Haglund*

*handläggare*