

Planbeskrivning

Detaljplan för Bergskammen 46 inom kommundel Segeltorp



Samrådshandling

*Kommunstyrelsens förvaltning, 22 januari 2020
Samhällsbyggnadsavdelningen
KS-2018/2980*

Planhandlingar

I detaljplanen ingår följande handlingar:

- Planbeskrivning (denna handling), 20200122
- Plankarta med bestämmelser, 20200122

Detaljplan för Bergskammen 46 i kommundelen Segeltorp
standardförfarande (PBL 2010:900 med dess lydelse efter 2015-01-02)

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen på kommunstyrelsens förvaltning

Projektgrupp

Carolin Andersson, plansektionen, KSF

Johanna Petterson, plansektionen, KSF

Innehåll

Sammanfattning	4
Planprogram/detaljplan	5
Planens syfte	5
Plandata	5
Planförslaget förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Tidigare ställningstaganden	13
Behov av strategisk miljöbedömning	13
Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken	14
Organisatoriska frågor	15
Fastighetsrättsliga frågor	15
Ekonomiska frågor	15
Tekniska frågor	16
Administrativa frågor	16

Sammanfattning

Planen syftar till att pröva en byggrätt som medger de befintliga byggnader som finns på fastigheten. Den nya byggrätten som prövas medger att ytterligare ca 40 kvm yta av fastigheten blir möjlig att bebygga i jämförelse med den redan befintliga byggrätten.

Fastigheten är ca 700 kvadratmeter och bebyggd med två byggnader, en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Fastigheten är i privat ägo.

Området är utpekad som kulturhistorisk värdefull miljö i översyn av kulturmiljöinventeringen från 2013 vilket innebär att området bedöms tåla exploatering/förtätning i viss grad under förutsättning att den görs enligt identifierat mönster och riktlinjer.

Planområdet ligger inom Mälarens avrinningsområde. Mälaren är en vattenförekomst och har miljö kvalitetsnormer. Mälaren har god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Vattenstatusen får inte försämrats och målet är att den ekologiska samt kemiska statusen ska vara god.

Planområdet ligger på berg och infiltrationsförmågan är begränsad. Planens genomförande bedöms ha liten påverkan på ytvatten.

Det bedöms att ett genomförande av detaljplanen inte medför betydande miljöpåverkan. För upprättande av detaljplanen behöver därför inte en strategisk miljöbedömning göras.

Planprogram/detaljplan

Planens syfte

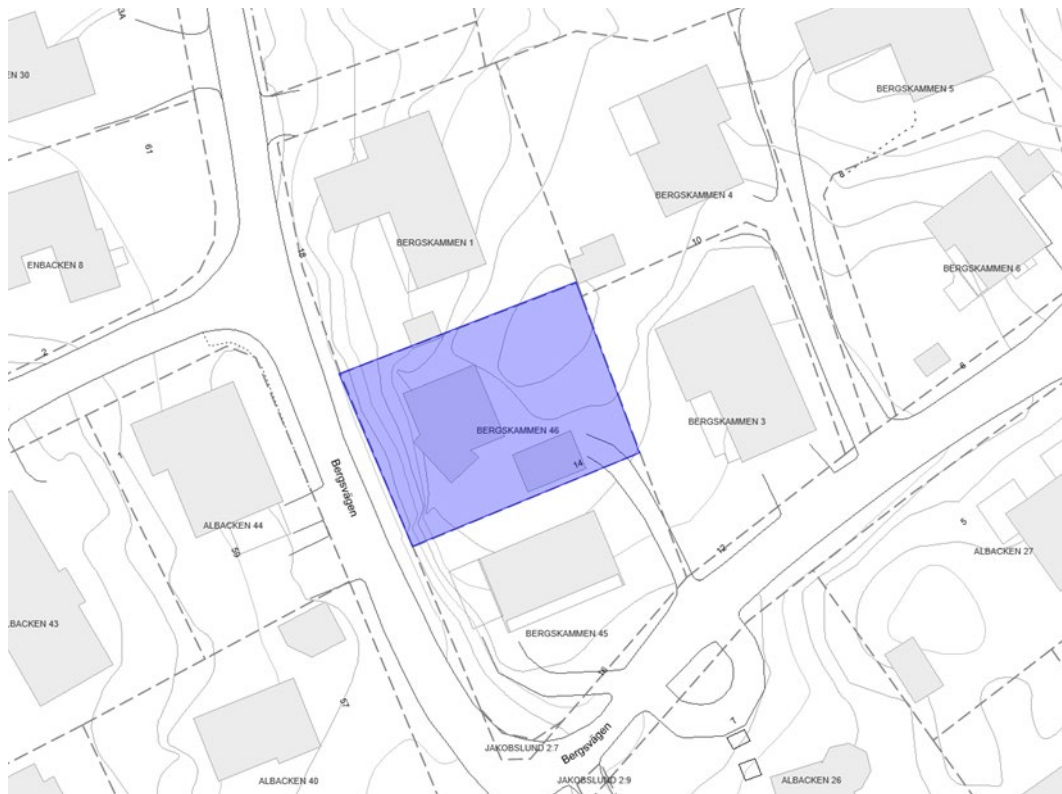
Planen syftar till att pröva en byggrätt som möjliggör de befintliga byggnader som står på fastigheten.

Plandata

Lägesbestämning, areal, markägoförhållanden och markförhållanden



Fastighetens läge i Segeltorp kommunalsområde



Blå markering visar det aktuella området

Planområdet ligger vid Bergsvägen i Segeltorps kommunalsområde och omges av privatägda bostadsfastigheter samt allmän plats i sydväst.

Fastigheten är ca 700 kvadratmeter och bebyggd med två byggnader, en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Fastigheten är i privat ägo.

Fastigheten ligger högt belägen i landskapet och utgörs förutom av befintliga byggnader av gräsyta samt berg i dagen.

Planförslaget förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelse

Planförslaget medger ett enbostadshus samt en komplementbyggnad på en befintlig fastighet för bostäder. Den nya byggrätten som prövas medger att ytterligare ca 40 kvm yta av fastigheten blir möjlig att bebygga i jämförelse med den redan befintliga byggrätten.

Gällande detaljplan från 1975 (kv Åsen 0126K-9891) anger nuvarande byggrätt till 2 våningar och att byggnadsytan får uppta 1/5 av tomten eller max 200 m².

Denna typ av byggrätt är vanligtvis flexibel och medger anpassning till platsen. Vanligtvis beräknas hur hög byggnaden på fastigheten får byggas utifrån

medelmarknivån men i de fall där en byggnad placeras närmare allmän plats än 6 meter ska byggnadens höjd beräknas utifrån gatans höjdsättning. Då den aktuella tomten lutar kraftigt gör detta att skillnaden för husets höjdsättning med de två olika sätten att räkna blir väldigt stor, beroende på var en byggnad placeras.

I detta förslag till ny detaljplan anges byggrätten som en yta på plankartan samt så anges höjden för byggnaden i meter över nollplanet, för att det ska bli tydligt hur stor byggrätten är.

Gestaltning

Byggnaden är vitputsad med stora fönsterpartier i delar. Svart brutet pulpettak i samt en terrass.





Landskapsbild/stadsbild

Omgivande bebyggelse består främst av enbostadshus i 1-2 våningar. Detaljplanen medger utökad byggrätt så att fastigheten får tre våningar. Eftersom fastigheten dessutom ligger på en höjd, kan den upplevas iögonfallande jämfört med övrig bebyggelse. Se även kulturmiljö för beskrivning av områdets karaktärsdrag.

Ljuförhållanden

Fastigheten ligger högt men upplevs inte som vindutsatt. Något av de större träderna kan bidra med skugga. Planområdet är inget utpekade stråk för ekosystemtjänsten klimatreglering.

Tillgänglighet till bostadshus

Byggnaden ska vara tillgänglig enligt BBRs krav. Angöring sker från fastighetens södra sida.

Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

Offentlig service

Planen förändrar inte behovet av offentlig service då inget tillskott av bostäder sker.

Kommersiell service

Området har ca 2 km till dagligvaruaffär i Kungens kurva och ca 700-800 meter i Fruängen.



Arbetsplatser

Planen bedöms inte generera fler arbetstillfällen

Lek och rekreation

Inom planområdet finns inga rekreativsmöjligheter för allmänheten, då planen omfattar en privat villatomt.

Social hållbarhet

Inom planområdet finns inga mötesplatser för allmänheten, då planen omfattar en privat villatomt.

Kulturmiljövärden

Området är utpekad som kulturhistorisk värdefull miljö i översyn av kulturmiljöinventeringen från 2013 vilket innebär att området bedöms tåla exploatering/förtätning i viss grad under förutsättning att den görs enligt identifierat mönster och riktlinjer. I det aktuella området står: *Jakobslund utgörs främst av radhus, samtliga med hög arkitektonisk kvalitet. Området är väl planlagt och där den omgivande och separerande naturmiljön med tallbevuxna höjdskillnader med berg i dagen är lika viktig som de anlagda gårdsmiljöerna som radhusen omsluter. Samt: I områdets norra del finns flera välbevarade och individuellt utformade villor, företrädesvis av tegel. Ytterligare tillägg i området bör ta stor hänsyn till den befintliga bebyggelsens skala och formspråk (Y1).*

Utformningen av byggnaden bedöms inte ta stor hänsyn till äldre befintlig bebyggelse, framför allt vad gäller skala. Byggnaden kan upplevas som skrymmande i miljön och sticker ut genom sin höga höjd, särskilt från väster, då den är placerad på en höjd i den kuperade terrängen. Från öster och söder upplevs den som mer diskret. Vid val av fasadmateriäl i vit puts har hänsyn inte heller tagits till utpekad äldre bebyggelse, vilken företrädesvis har uppförts i tegel. Dock har området ett flertal tillägg av sentida byggnader samt om- eller påbyggda villor, som redan har förändrat karaktären på den tidigare sannolikt mer sammanhållna bebyggelsen. Bedömningen är därför att byggnaden inte avviker i så stor utsträckning att det motiverar till att ha särskilda planbestämmelser för reglering av anpassning till kulturmiljön för fastigheten.

Gator och trafik

Planområdet är en villatomt, som ligger i ett villaområde med lokalgator med hastighetsbegränsning på 30 km/h. Tillgänglig parkering för cyklar och fordon anordnas inom fastigheten.

Planområdet ligger inom 500 meter i gångavstånd till kollektivtrafikhållplats med turtäthet på minst 20 minuter i rusningstid.

Planen innebär inga förändrade förutsättningar för gatustruktur, cykelvägar eller kollektiva färdmedel.

Planen innebär inga förändrade förutsättningar för trafiksäkerheten.

Mark, natur och vatten

Mark och vegetation

Planområdet utgörs av en kuperad villatomt. Tomten är relativt liten, ca 700 m² och bebyggelsen upptar stora delar av tomten. På tomten i övrigt finns gräs, enstaka små träd/sly och enstaka större träd av björk och gran. Den utökade byggrätten tar en liten del grönyta i anspråk.

Planområdet omfattas inte av några riksintressen eller är skyddat som naturreservat eller olika typer av biotopskydd.

Området ingår inte som en del av den regionala grönstrukturen.

Naturvärden

Det finns inga betydande naturvärden i planområdet som påverkas av detaljplanen. Det finns inga skyddsvärda träd eller trädmiljöer eller skyddade eller hotade arter i området.

Området ingår i en sekundär spridningskorridor för nyttoinsekter. Detaljplanens påverkan på spridningskorridoren bedöms vara liten.

Ekosystemtjänster och ekologisk kompensation

Då området är en sekundär spridningskorridor för nyttoinsekter är ekosystemtjänsten pollinering aktuell för området. Planen bedöms påverka möjligheten till pollinering i liten grad och inga kompensationsåtgärder planeras.

Geologiska förhållanden

Enligt SGUs kartering ligger planområdet ligger på berg. Jordarten i området är morän.

Markradon

Planområdet ligger inom normalriskområde gällande markradon.

Hydrologiska förhållanden

Planområdet ligger inom Östra Mälaren vattenskyddsområde, den sekundära zonen, och omfattas av skyddsåtgärder.

Det finns ingen grundvattenförekomst i området.

Miljökvalitetsnormer för vatten

EU:s vattendirektiv syftar bland annat till ett långsiktigt skydd av alla typer av vatten. Vattendirektivet är i Sverige främst implementerat i Vattenförvaltningsförordningen och i Miljöbalkens 5 kap. Vattenmyndighetens beslut om miljökvalitetsnormerna (MKN) innebär att statusen inte får försämrans i någon vattenförekomst.

Planområdet ligger inom Mälarens avrinningsområde. Mälaren är en vattenförekomst och har miljökvalitetsnormer. Mälaren har god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Vattenstatusen får inte försämrans och målet är att den ekologiska samt kemiska statusen ska vara god.

Planområdet ligger på berg och infiltrationsförmågan är begränsad. Planens genomförande bedöms ha liten påverkan på ytvatten.



Bidraget till spillvattenledningen är i samma nivå som innan, då inga nya fastigheter kopplats på.

För att skydda Mälaren som vattentäkt har Östra Mälarens vattenskyddsområde inrättats med skyddsföreskrifter av Länsstyrelsen 2008. I skyddsföreskrifterna finns en punkt som berör avrinningsområdet där det aktuella planområdet ingår: Hantering av rengöringsmedel, t.ex. avfettningsmedel eller liknande i samband med rengöring av fordon, båtar etc, får inte ske om det kan medföra risk för vattenförorening. Planens genomförande bedöms inte öka hanteringen av dessa rengöringsmedel.

Dagvattnet från fastigheten tas om hand lokalt. Den utökade byggrätten bidrar med en liten mängd ytterligare dagvatten som ska tas om hand på fastigheten.

Markavvattning

Planområdet omfattas inte av markavvattning- eller torrlägningsföretag.

Risk för ras, skred, erosion och översvämning

Huddinge kommun har tagit fram en översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys (Huddinge kommun, juni 2012), samt gjort en skyfallskartering (2018).

För hela Stockholmsområdet innebär klimatförändringarna torrare somrar och varmare vintrar. Antalet kraftiga skyfall kommer att öka. I Huddinge blir konsekvenserna relativt begränsade men vattennivåerna i sjöarna kommer sannolikt att höjas, till exempel riskerar Mälaren att översvämmas. Enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps kartering förekommer inte risk för skred, ras eller erosion i området idag.

Planområdet ligger högt och riskerar därför inte att översvämmas vid 100-års regn. Den utökade byggrätten bedöms inte påverka skyfallsfrågan då marken består främst av berg både före och efter utbyggnad. Flödesvägarna i kommunens skyfallsmodellering visar att skyfallet rinner längs gatorna varför inga grannfastigheter påverkas.

Klimatanpassning

Planområdet ligger inte i ett utpekad stråk för ekosystemtjänsten klimatregerling.

Luft

Beräknad årsmedelhalt av partiklar (PM10) är 10-15 ug/m³. Normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³ (mikrogram per kubikmeter). Miljökvalitetsmålet är 15 ug/m³. Beräknat årsmedelhalt av kvävedioxid (NO₂) är 15-20 ug/m³. Normvärdet som ska klaras är 40 ug/m³. Miljökvalitetsmålet är 20 ug/m³. Planen påverkar inte luftkvaliteten.

Klimatpåverkan

Planområdet är en villatomt, som ligger i ett villaområde med lokalgator med hastighetsbegränsning på 30 km/h. Fastigheten har uppvärmning och el som påverkar utsläppen. Detaljplanen påverkar inte trafikmängden och således inte växthusgasutsläppen. Då byggrätten utökas, har fastigheten större behov av uppvärmning och el, vilket ökar utsläppen något.

Lukt

I Jakobslunds industriområde finns verksamheter som orsakar lukt. I dagsläget finns inga aktiva klagomål gällande detta. Planen påverkar inte nuläget.

Buller

Huddinge kommuns bullerkartläggning visar att det mitt i planområdet är 45-50 dB. I övriga området 50-55 dB. Bullret kommer från det samlade vägnätet på 4 meters höjd. Detaljplanen påverkar inte bullersituationen. Bedömningen är att inga skyddsåtgärder är nödvändiga.

Teknisk försörjning

Vattenförsörjning, spillvatten

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp (VA). Fastigheten är påkopplad på det allmänna VA-nätet. Förutsättningarna för VA-hantering förändras inte av planen.

Dagvatten

Huddinge kommuns dagvattenstrategi för hållbar dagvattenhantering ska följas. Strategins grundprinciper anger bland annat att uppkomsten av dagvatten ska minimeras och hanteras lokalt där det uppstår genom infiltration eller i andra hand fördröjning. Belastning av flöde och föroreningar på nedströms vattenområde bör inte öka. Dagvattnet ska hanteras så att skador på byggnader, anläggningar och försämrade livsmiljöer för växter och djur undviks samt att risker för människor undviks. Hänsyn ska också tas till risker av förväntade klimatförändringar och höga flöden.

Planområdet ligger på berg och markens infiltrationsförmåga är begränsad.

Detaljplanen medger en större byggrätt för en befintlig bostadsfastighet. Det betyder att ytterligare ca 40 kvadratmeter yta kan hårdgöras jämfört med den befintliga byggrätten. Takdagvatten infiltreras i en lågpunkt på fastigheten. Där är infiltrationsförmågan dålig pga mestadels berg. Dagvatten som uppkommer av tillkommande byggrätten ska vid planens genomförande hanteras i någon slags fördröjningsåtgärd; magasin, tunna eller liknande.

Då påverkan från dagvatten är begränsad riskerar inte miljö kvalitetsnormerna för Mälaren att försämrats.

Elförsörjning, Energiförsörjning, Avfallshantering

Planen innebär inga ändrade förutsättningar för el- och energiförsörjningen gällande anslutningar eller kapacitetsbehov. Inte heller för avfallshanteringen.

Räddningstjänst

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

Planbestämmelser

Här beskrivs plankartans beteckningar och planbestämmelser

B – Marken får bebyggas för bostadsändamål

e – huvudbyggnaden får uppta som mest 165 kvm av fastighetens yta

byggnaderna ska uppföras friliggande

f₂ – staket får uppföras på terrassen

romb – byggnaden får som högst vara angivet meter över nollplanet inom ytan som avgränsas med en linje med två prickar i

prickad mark – här får byggnader inte placeras

korsmark – komplementbyggnad i en våning

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner då det är markanvändning för bostäder inom ett primärt förtättnings- och utbyggnadsområde, men planens genomförande leder inte till något ökat antal bostäder.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

Fastigheten är idag planlagd för bostadsändamål i detaljplanplan kv Åsen 0126K-9891. Byggrätten anges till 2 våningar och att byggnadsytan får uppta 1/5 av tomten eller max 200kvm.

Planuppdrag och program för detaljplanen

Planprojektet finns med i Plan för samhällsbyggnadsprojekt 2019-2021, Kommunstyrelsen beslöt 6 mars 2019 att ge kommunstyrelsens förvaltning i uppdrag att upprätta ny detaljplan för Bergskammen 46.

Behov av strategisk miljöbedömning

Enligt 6 kap. 3 § miljöbalken ska en myndighet eller en kommun som upprättar eller ändrar en plan eller ett program som krävs i lag eller annan författning göra en strategisk miljöbedömning om genomförandet av planen, programmet eller ändringen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Planen överensstämmer med översiktsplanens intentioner då det är markanvändning för bostäder inom ett primärt förtättnings- och utbyggnadsområde, men planarbetet leder dock inte till något ökat antal bostäder.

Planområdet ligger i närheten av Jakobslunds industriområde men påverkas inte av verksamheten där. Bullernivåerna är acceptabla och luftkvaliteten god. Området omfattas inte av några riksintressen eller någon skyddsvärd natur eller särskilt biotopskydd. Inga betydande naturvärden finns i planområdet. Området ligger inom Mälarens avrinningsområde och vattenskyddsområde.

Planen syftar till en utökad byggrätt, vilket innebär att berg och lite grönyta tas i anspråk för utbyggnad av befintlig fastighet. Planområdet ingår i en sekundär

spridningskorridor för nyttoinsekter. Detaljplanens påverkan på spridningskorridoren bedöms vara liten då så lite grönyta tas i anspråk. Ekosystemtjänsten pollinering är aktuell för området. Planen bedöms påverka möjligheten till pollinering i liten grad.

Planområdet ligger inom Mälarens avrinningsområde. Mälaren är en vattenförekomst och har miljö kvalitetsnormer. Mälaren har god ekologisk status men uppnår inte god kemisk status. Vattenstatusen får inte försämrats och målet är att den ekologiska samt kemiska statusen ska vara god. Planområdet ligger mestadels på berg och infiltrationsförmågan är begränsad. Detaljplanen medger en utökad bygggrätt för befintlig fastighet. Det betyder att 40 m² yta har hårdgjorts. Denna yta bidrar med dagvatten som ska tas om hand på tomten i någon form av fördröjningsåtgärd. Efter fördröjning anses dagvattnet inte påverka recipienten nämnvärt.

För att skydda Mälaren som vattentäkt har Östra Mälarens vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter upprättats. Planen bedöms påverka Mälaren som vattentäkt i väldigt liten grad. Den skyddsföreskrift som berör planområdet handlar om att tvätt av fordon inte får ske så att vattenkvaliteten påverkas.

Planområdet ligger högt och riskerar därför inte att översvämmas vid 100-års regn. Den utökade bygggrätten bedöms inte påverka skyfallsfrågan då marken består främst av berg både före och efter utbyggnad. Flödesvägarna i kommunens skyfallsmodellering visar att skyfallet rinner längs gatorna varför ingen grannfastighet påverkas.

Motiverat ställningstagande

Kommunen gör den sammanvägda bedömningen att planen inte bedöms kunna ge upphov till betydande miljöpåverkan (som avses i miljöbalkens 6 kap, med beaktande av miljöbedömnings-förordningen 2§). Motivet till ställningstagandet grundas på beskrivningen ovan samt den analys som redovisas i undersökningshandlingen samt miljöchecklistan i bilaga 1.

En strategisk miljöbedömning, enligt 6 kap 3§ MB och 4 kap 34§ PBL behöver därför inte upprättas för planen.

Planens förenlighet med 3 och 4 kap. miljöbalken

Den föreslagna markanvändningen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt miljöbalken (MB) 3 och 4 kap.

Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kap 3 §. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Detaljplanen hanteras enligt plan- och bygglagen (2010:900) med dess lydelse från 2015-01-02. Planarbetet bedrivs med ett standardförfarande. Om det bedöms nödvändigt under planarbetets gång kan byte av förfarande ske till utökat planförfarande enligt PBL 2010:900. Ett planprogram bedöms inte nödvändigt.

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Planen berör inte allmänplatsmark. För fastigheten på kvartersmark ansvarar fastighetsägare för anläggande och drift samt teknisk försörjning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Planen medför ingen förändrad förutsättning för fastighetens gränser.

Ledningsrätt

Bedöms ej aktuellt

Gemensamhetsanläggningar

Bedöms ej aktuellt

Servitut

Bedöms ej aktuellt

Ekonomiska frågor

Kommunalekonomiska konsekvenser

Planen bedöms inte ha några kommunalekonomiska konsekvenser då den endast avser en privatägd fastighet. Kostnaderna för att ta fram detaljplanen bekostas av fastighetsägaren genom plankostnadsavtal.

Kostnader för fastighetsägarna

Vatten och avlopp

Anslutning och avgifter för Vatten och avlopp bekostas av fastighetsägare och framgår av kommunens VA-taxa.

Gatukostnader

Ej aktuellt för planens genomförande

Ersättning vid markförvärv/försäljning

Ej aktuellt för planens genomförande

Bygglovavgift

Bygglov- och bygganmälanavgift tas ut vid bygglovsansökan enligt gällande taxa.

Planavgift

Planen bekostas av plankostnadsavtal varför planavgift i samband med bygglov inte är aktuellt.

Fastighetsbildning

Ej aktuellt för planens genomförande.

El och tele m.m.

Upplysning om anslutningsavgifter för el, tele fjärrvärme finns hos respektive leverantör.

Kostnader för miljöskyddsåtgärder

Fastighetsägare är ansvarig för eventuella miljöskyddsåtgärder som uppkommer av planens genomförande.

Tekniska frågor

Tekniska utredningar

Tekniska utredningar har inte bedömts behövas för planens genomförande.

Administrativa frågor

Detaljplanen har tagits fram av samhällsbyggnadsavdelningen under ledning av plansektionen.

Carolin Andersson

Planarkitekt