

Datum
20200812Diarienummer
KS-2018/2980

Avsändare
Carolin Andersson
0853536379
Carolin.andersson@huddinge.se
Kommunstyrelsens förvaltning

Detaljplan för bostäder (på Bergskammen 46) inom kommundelen Segeltorp – avstämning inför granskning

Sammanfattning

Detaljplanens syfte är att ge en byggrätt som gör befintlig bostadsbebyggelse inom fastigheten planenlig.

Planområdet utgörs av en kuperad villatomt i ett befintligt villaområde i Segeltorp. Tomten är ca 700 m². På tomten finns utöver byggnaden, gräs, enstaka små träd/sly och enstaka större träd av björk och gran. Området omfattas inte av några riksintressen eller någon skyddsvärd natur eller särskilt biotopskydd. Inga betydande naturvärden finns i planområdet.

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.

Förvaltningens övervägande och förslag

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner då det är markanvändning för bostäder inom ett primärt förtättnings- och utbyggnadsområde. Plansektionens bedömning av projektet utifrån platsens arkitektoniska och stadsmässiga förutsättningar är att byggrätten är lämplig att pröva och att detaljplanen kan ställas ut för granskning.

Beskrivning av ärendet

Bakgrund och syfte

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.

Samråd genomfördes under tiden 27 januari och 17 februari 2020.

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

Planförslaget 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.



Översiktskarta med områdes läge i Segeltorp markerat med en blå ring.

Hur har samrådet gått till?

22 januari 2020 beslöt planchefen att samråd får ske av detaljplan för Bergskammen 46. Planhandlingar skickades ut den 27 januari till sakägare enligt fastighetsförteckningen och till remissinstanser med anhållan om svar senast 17 februari

Förändringar av planförslaget

Följande förändringar görs bl. a med hänsyn till synpunkterna i *samrådet*:

- Planbeskrivningen text om dagvattenåtgärder har uppdaterats
- Planbeskrivning förtydligas avseende den nya byggrättens storlek och syfte
- Plankartan har kompletterats med bestämmelse om markens höjdsättning

Planområdet

Planområdet utgörs av en kuperad villatomt i ett befintligt villaområde i Segeltorp. Tomten är ca 700 m². På tomten finns utöver byggnaden, gräs, enstaka små träd/sly och enstaka större träd av björk och gran.



Flygfoto på fastigheten, aktuell byggnad markerad med streckad ring

Gällande detaljplan är från 1975 (kv Åsen 0126K-9891) med markanvändning för bostäder och anger byggrätten till 2 våningar och att byggnadsytan får uppta 1/5 av tomten eller max 200 m².

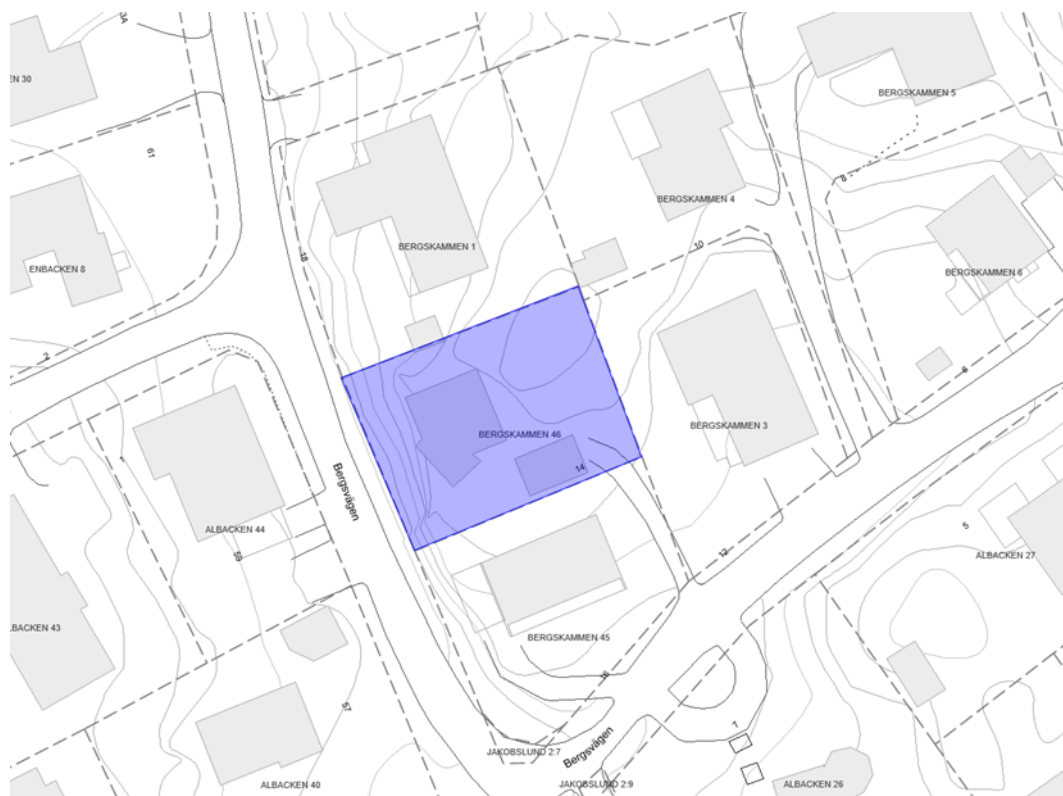
Planområdet ligger i närheten av Jakobslunds industriområde men påverkas inte av verksamheten där. Bullernivåerna är acceptabla och luftkvaliteten god.

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. För att skydda Mälaren som vattentäkt har Östra Mälarens vattenskyddsområde med skyddsföreskrifter upprättats. 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.

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



Blå markering visar aktuellt område.

Detaljplanen

Detaljplanen syftar till att pröva en byggrätt som medger de befintliga byggnaderna på fastigheten, en huvudbyggnad och ett garage.

Plankartan utformas så att prickmark avgränsar där byggnad inte är lämplig att placeras, utifrån rekommenderat avstånd till grannfastigheter. Byggnadens maximala fotavtryck regleras också genom att byggnadsarea anges. I den ingår även den mur och terrass som kan uppfattas som en utskjutande del av byggnaden. Denna regleras även med en höjdsättning för att inte kunna uppföras högre än den är belägen idag

Höjden på huvudbyggnadens taknock anges i meter över nollplanet. Höjdsättningen för byggnaden blir då relaterat till nollplanet och inte marknivån. Höjdsättningen som prövas i den nya byggrätten är den inmätta nockhöjden på byggnaden.



Foto av byggnad på fastigheten Bergskammen 46

Natur

Planområdet ingår i en sekundär spridningskorridor för nyttoinsekter. Detaljplanen påverkan på spridningskorridoren bedöms vara liten. Ekosystemtjänsten pollinering är aktuell för området. Planen bedöms påverka möjligheten till pollinering i liten grad.

Dagvatten och miljö kvalitetsnormer

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. Planförslaget bedöms påverka Mälaren som vattentäkt i väldigt liten grad.

Planområdet ligger på berg och infiltrationsförmågan är begränsad. Detaljplanen medger en utökad byggrätt 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.

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 ingen grannfastighet påverkas.

Kulturmiljö

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. Området har dock ett flertal tillägg av sentida byggnader av liknande karaktär samt om- eller påbyggda villor, som redan har förändrat karaktären på den tidigare sannolikt mer sammanhållna bebyggelsen. Varvid inga åtgärder föreslås i form av planbestämmelser.

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.

Beräknad tid för granskning blir under september-oktober 2020

Genomförande

Genomförandetiden är 5 år (och börjar ett år från det datum planen vunnit laga kraft).

Förvaltningens övervägande

Planförslaget överensstämmer med översiktsplanens intentioner då det är markanvändning för bostäder inom ett primärt förtättnings- och utbyggnadsområde, planarbetet leder dock inte till något ökat antal bostäder eller arbetsplatser. Andelen invånare med tillgång till grönområden inom max 800 meter påverkas heller inte

Förvaltningens bedömning av projektet utifrån platsens arkitektoniska och stadsmässiga förutsättningar är att byggrätten är lämplig att pröva och att detaljplanen kan ställas ut för granskning.

Ekonomiska eller juridiska konsekvenser

Plankostnadsavtal är tecknat och bekostas av fastighetsägaren. Plankostnaden beräknas att bli 250 000 plus de utredningar som behöver tas fram under arbetets gång och täcks av plankostnadsavtalet. Planarbetet beräknas pågå under 2019-2020. Förslaget innebär i övrigt inga kända juridiska eller ekonomiska konsekvenser för kommunen.



Carolin Andersson
Områdesplanerare