

Detaljplan för Sundby 7:349 (ändring av detaljplan för del av B-178)
Ornö

PLANBESKRIVNING



SAMRÅDSHANDLING

Standardförfarande

2023-03-17

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta
- Planbeskrivning (denna handling)
- Plankarta, B-178 gällande detaljplan (ska läsas tillsammans med denna handling)
- Planbeskrivning, B-178 gällande detaljplan
- Byggnadsplanebestämmelser, B-178 gällande detaljplan
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om betydande miljöpåverkan

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	3
INLEDNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
FÖRSLAG TILL ÄNDRING	13
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	17
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	17
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	19

SAMMANFATTNING

Stadsbyggnadsförvaltningen fick 2021-09-27 (§216) i uppdrag av kommunstyrelsen att arbeta fram en detaljplan för fastigheten Sundby 7:349 på Ornö. Enligt gällande detaljplan B-178 är planområdet reglerat som park och som del av bostadsändamål med punktprickad mark som inte får bebyggas.

Syftet med föreslagen planändring är att justera markanvändningen så att ändamålet stämmer med nuvarande fastighetsbild. Fastighetens användning för bostadsändamål bekräftas genom en tillhörande byggrätt i linje med gällande detaljplanens grundstruktur och syfte. Då planförslaget i huvudsak bekräftar befintlig markanvändning, bedöms det inte medför någon betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser.

INLEDNING

BAKGRUND

Den 26 mars 2020 inkom en ansökan från fastighetsägaren om planändring för sin fastighet Sundby 7:349 på Ornö, detaljplan B-178, antagen av kommunfullmäktige 20 maj 1968. Planändringen syftar till att möjliggöra nybebyggelse i form av ett fritidshus. Idag är planområdet bebyggt med tre komplementbyggnader och en husgrund. När fastighetsbildning utfördes år 1977 placerades aktuella fastigheten på del av ”parkmark” och delvis på punktprickad mark som inte får bebyggas, varför den föreslagna huvudbyggnaden inte har beviljats bygglov. Ändring av detaljplan motiveras då den bekräftar nuvarande användning som bostadsfastighet.

Den 27 september 2021 (§216) fick Stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av kommunstyrelsen att arbeta fram en detaljplan för Sundby 7:349. Planarbetet finansieras genom undertecknat plankostnadsavtal med sökanden.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planändringens syfte är bekräfta befintliga förhållanden på platsen genom att möjliggöra uppförande av ett fritidshus på fastigheten Sundby 7:349. Fastigheten som idag är planlagd som allmän platsmark (PARK) föreslås få användningen kvartersmark för bostadsändamål (B) så att ändamålet stämmer med pågående fastighetsbild, vilket ger en rättssäkerhet och stöd vid kommande lovgivning. Förslaget innebär att fastigheten kan utnyttjas på ett sätt som samtidigt speglar den äldre detaljplanens intentioner och är förenligt med gällande lagstiftning och krav. Ändringen och de nya planbestämmelserna gäller endast aktuella planområdet. De befintliga planbestämmelser fortsätter att gälla som de framgår av gällande plankarta (B-178).

LÄGE OCH AREAL



Figur 1. Översiktlig kartbild med planområdet i blå markering (Haninge kommun).

Planområdet är beläget i västra delen av Ornö ca 18,5 km sydöst om Haninge centrum och ca 6,5 km söder om Dalarö. I väst och norr gränsar området till fastigheterna Sundby 7:345, 7:346, 7:347 och 7:348 som är bebyggda med fritidshus. Söder om planområdet ligger en lokalväg som ansluter till Breviksvägen österut, som är huvudvägen och löper genom västra delen av Ornö. Planområdets totala areal är ca 1996 kvadratmeter.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Sundby 7:349 är enskild egendom.

PLANPROCESSEN

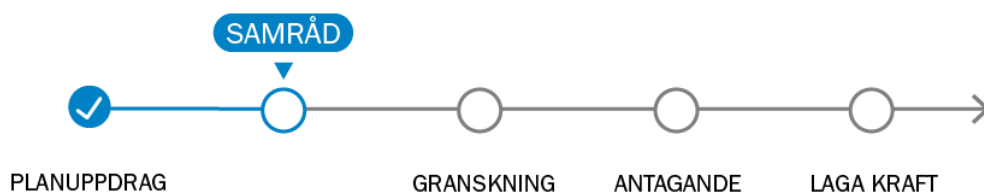
En detaljplan är ett juridiskt dokument som reglerar markanvändningen i ett område. Dokumentet reglerar både rättigheter och skyldigheter, t.ex. markytans utformning, fastighetsindelning och byggrättens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Detaljplanen handläggs enligt Plan- och bygglagen 2010:900 med standardförfarande med möjlighet att tillämpa ett s.k. begränsat standardförfarande i det fall planförslaget godkänns av samrådsgruppen under samrådet.

Ändring av detaljplan omfattar borttagande, införande och justering av bestämmelser samt upphävande av en geografisk del av en plan. Det kan användas för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. En detaljplan kan ändras om omfattningen inte är för omfattande, om syftet med befintlig detaljplan följs samt om inte grundstrukturen ändras och tydlighetskrav gäller.

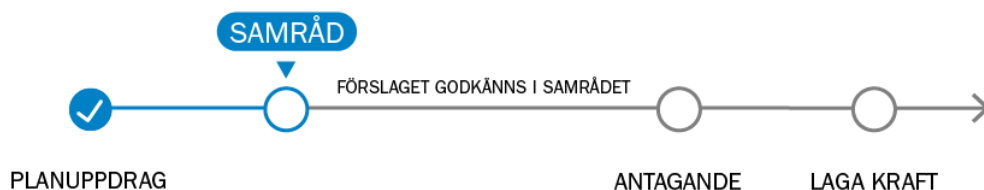
Vid ändring av detaljplaner ska kommunen tillämpa motsvarande förfarande som används för att ta fram en ny detaljplan. En ändring av detaljplan måste rymmas inom syftet med den ursprungliga detaljplanen och inte innebära betydande miljöpåverkan.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och vilket skede detaljplan är i nu. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se/plan).

STANDARDFÖRFARANDE



BEGRÄNSAT FÖRFARANDE



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN 2030 – MED UTBLICK MOT 2050

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07, är planområdet utpekat som en del av de framtida markanvändningsområden på Ornö. Enligt översiktsplanen bör ny bebyggelse i första hand lokaliseras till områden med befintlig bebyggelse och infrastruktur. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

REGIONAL UTVECKLINGSPLAN FÖR STOCKHOLMSREGIONEN (RUF5 2050)

Enligt RUF5 2050, Regionala utvecklingsplanen för Stockholmsregionen, är Ornö utpekad kärn, som bedöms att ha förutsättningar för ett utbud av samhällsservice och fastboende. Ny bebyggelse ska lokaliseras till områden med en samlad bebyggelse samt anslutning till anläggningar för vattenförsörjning och avloppshantering. Planområdet ingår i ett av Ornös utpekade områden som är lämpliga för mindre kompletteringar med nya bostäder.

DETALJPLANER OCH OMRÅDESBESTÄMMELSER

Fastigheten Sundby 7:349 omfattas av detaljplan B-178 ”Mörbyfjärden – Ornö”, lagakraftvunnen 20 maj 1968. Gällande detaljplan syftar till att möjliggöra fritidsbebyggelse med hänsyn till landskapet. Delområdet Norra Storskogen där Sundby 7:349 är beläget får bebyggas med fristående småhus. Större del av fastigheten Sundby 7:349 av planbestämmelsen ”park” samt en mindre del av punktprickad yta för bostadsändamål som inte får bebyggas.



Figur 2. Utsnitt ur gällande byggnadsplankartan (B-178) samt planbestämmelser, aktuellt planområde markerat med cirkel.

RIKSINTRESSEN

Planområdet berörs av riksintresse för rörligt friluftsliv enligt miljöbalkens 4 kap 2§. Området har även utpekats som riksintresse för högexploaterad kust enligt miljöbalkens 4 kap 4§. Inom dessa områden får natur- och kulturvärlden inte påtagligt skadas. Särskilda regler för fritidsbebyggelse och vissa typer av industrianläggningar som omfattas av regeringens tillåtlighetsprövning.

MILJÖKVALITETSNORMER

Planområdet avrinner till kustvattnet Fåglaröfjärden. Fåglaröfjärden har en kustvattenförekomst med måttlig ekologisk status. Vattenförekomsten uppnår inte god status på grund av påverkan från sjöfart samt näringsämnen och biologiska kvalitetsfaktorer kopplat till övergödning i omgivande vatten. Miljökvalitetsnormen ska nå god ekologisk status år 2027 vad gäller påverkan från sjöfart och år 2039 ska god status nås i kvalitetsfaktorer växtplankton och näringsämnen.

Vidare bedöms recipienten kemiska status som ”uppnår ej god”. Detta orsakas av att gränsvärdena för de prioriterade ämnena kvicksilver och polybromerade difenyleterar överskrids i vattenförekomsten. Medräknas inte de så kallade ”överallt överskridande prioriterade ämnen” anses denna vattenförekomst ha god kemisk status.

DAGVATTENSTRATEGI

Enligt kommunens dagvattenstrategi, antagen 2016, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt på kvartersmark för att skapa robusta bebyggelsemiljöer. Bebyggelsen lokaliseras och utformas så att skador på byggnader, anläggningar och omgivning vid kraftiga regn minimeras. Anläggningar för dagvattenhantering utformas så att de berikar bebyggelsemiljön och gynnar den biologiska mångfalden. Förorening av dagvatten förhindras genom att begränsa antalet föroreningskällor. Förorenat dagvatten hanteras med lokala åtgärder. Efterföljande dagvattensystem utformas så att ytterligare föroreningar avskiljs under vattnets väg till recipient eller reningsverk.

För att uppnå en hållbar dagvattenhantering har kommunen som mål att vid planarbeten ska ”Mark motsvarande minst 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan ska reserveras för infiltrationsytor för dagvattenhantering. Denna yta kan delas upp och placeras utifrån de lokala förutsättningarna inom detaljplan dit dagvatten från de hårdgjorda ytorna leds och infiltreras. Mark och tak med växtbäddsdjup på minst 20 cm, samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor.

TRAFIK- OCH PARKERINGSSTRATEGI

Haninge kommun har en parkeringsstrategi som antogs av kommunstyrelsen 2018-12-12 § 272. Denna innehåller riktlinjer för hur parkering ska behandlas och räknas ut i stadsbyggnadsprojekt.

Parkeringsstrategin bygger på fyra övergripande mål:

1. Staden blir tillgänglig.
2. Marken används effektivt.
3. Stadsmiljön blir attraktiv.
4. Hållbart resande ska uppmuntras.

I parkeringsstrategin står det att bil- och cykelparkering för boende, verksamhetsutövare och deras besökare ska ske på kvartersmark. Bilparkeringar ska alltid lokaliseras så att de varken

hindrar andra trafikslag eller försämrar gatumiljön. Lokalisering av gemensamma parkeringsanläggningar ska bedömas i varje enskilt projekt och bör avvägas väl då de kan konkurrera med andra funktioner som är värdefulla för stadslivet och stadsbilden.

ANNAT STYRDOKUMENT

VA-plan

Enligt kommunens VA-utbyggnadsplan, antagen 2020, ingår planområdet i typområde 5 med små behov av samlad VA-lösning och små möjligheter till kommunal VA-anslutning. Riktlinjer för typområde 5 är att VA-försörjning ska lösas i enskild regi.

KOMMUNALA MILJÖMÅL

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers att möjligheter att tillgodose sina behov”¹. Världens stats- och regeringschefer antog år 2015 Agenda 2030 och 17 globala mål som beskriver hur världen ska arbeta för hållbar utveckling. Sveriges riksdag har beslutat om 16 miljö kvalitetsmål.

Kommunfullmäktige har antagit ett klimat- och miljöpolitiskt program (2017-10-09) som ger en samlad bild av kommunens klimat- och miljöambitioner. Programmet ska tillsammans med översiktsplanen bidra till hållbar stadsutveckling och en god livsmiljö i Haninge.

Programmet innehåller ett övergripande mål för hållbar stadsutveckling enligt följande:

- Planering och byggande sker resurseffektivt och klimatanpassat samt bidrar till en god och hälsosam livsmiljö. Ekosystemtjänster i den byggda miljön värnas och utvecklas.

Övriga mål i programmet som berör stadsbyggandet är följande:

- År 2018 sker bebyggelseutvecklingen på ett sådant sätt att negativ påverkan på områden med betydelse för biologisk mångfald undviks.
- Senast år 2027 är dag- och spillvattenhantering i Haninge sådan att miljö kvalitetsnormerna för vatten kan följas samt att betydande skador till följd av översvämningar inte uppstår.
- År 2027 har alla vattenförekomster god status. Status försämras inte för något vatten under tiden.
- År 2030 har utsläppen av växthusgaser i Haninge minskat med 63 procent jämfört med 1990. Senast år 2045 sker inga nettoutsläpp.

Aktuellt planförslag innebär ingen negativ inverkan på de kommunala miljömålen.

¹ Definition av begreppet hållbar utveckling från 'Vår gemensamma framtid' (Bruntlandsrapporten), 1987.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

Planområdet är beläget i västra delen av Ornö, som är en av kommunens skärgårdsöar ca 18 km från centrala Handen. Ornö präglas av den tidstypiska omvandlingen under 1900-talet från jordbruks- till semesterort, där nya fritidshus uppfördes i samband med ökande efterfrågan för sommarbostad. I gällande detaljplan beskrivs planområdet att bestå av relativt orörda naturen. Syfte med planläggningen var att utöka fritidsbebyggelse på Ornö som skapar nya värden, nämligen sommarnöjen. Områdets varierade naturförutsättningar har varit med i åtanke i planens framtagande för att åstadkomma en differentiering i kvarterens karaktär och fastighetstorlekar. Delområdet Norra Storskogen som aktuella planområdet ingår i beskrivs vidare att ha inlandskaraktär. Huvudprincipen är att de tänkta husraderna grupperar sig på olika nivåer i terrängen och att kvarteren avgränsas mot huvudvägen genom terrängens naturliga nivåskillnader.

Aktuella planområdet innefattar en fastighet, Sundby 7:349. Egenskapsområdet som Sundby 7:349 ingår i föreslogs enligt ursprungsplanen bildas på sankmark. I samband med fastighetsregleringen år 1977 omformades och flyttades de 5 fastigheter Sundby 7:345 – 7:349 i östlig riktning, där marken är mer lämplig. Detta har orsakat att Sundby 7:349, tillsammans med de andra fastigheter utom 7:346, hade placerats på ”parkmark” och prickmark som inte får bebyggas vad gäller markanvändningen. De andra fastigheterna har trots planbestämmelserna bebyggts med huvud- och komplementbyggnader, då avvikelser från gällande planen godtog i de enskilda lämplighetsbedömningar under bygglovsskede. Inom fastigheten Sundby 7:349 har tre komplementbyggnader uppförts, och det finns en befintlig husgrund där den föreslagna huvudbyggnaden tänks uppföras.



Figur 3. Ortofoto över kvarter Norra Storskogen, aktuella planområdet markerat i blå. (Haninge kommun)

BEBYGGELSE OCH LANDSKAPSBILD

Planområdet är beläget i ett av vägar avgränsat skogsparti, som sedan länge är ianspråktaget som ett bostadsområde. I söder gränsar planområdet till fritidshusbebyggelse, medan det i öster gränsar till större skogsområden med branter och berg. Merparten av bebyggelsen i delområdet uppfördes under 1970-talet, men nybyggnad tillkom även under 1980-talet. Samtliga fastigheter är bebyggda med såväl fritidshus som komplementbyggnader.

KULTURMILJÖ

Planområdet omfattas inte av kommunens värdefulla kulturmiljöer.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

NATURVÄRDEN

Enligt gällande detaljplan beskrivs naturen i och i närheten av planområdet vara omväxlande men typisk för svensk skärgård. Kvarteret Norra storskogen som innefattar planområdet beskrivs vara beläget på en barrskogsklädd höjd varifrån utsikten mot det omgivande landskapet är god. Efter att området exploaterats har vegetationen i delar av de barrskogsklädda höjderna ändrat karaktär. Skogslandskapet i närheten av planområdet bär tydliga spår av aktivt skogsbruk och har inget utpekade naturvärde.

REKREATION

I planområdets närhet finns god tillgång till rekreativa miljöer med tysta skogar, äldre odlingslandskap och havsvikar. Planområdet omfattas av riksintressen för rörligt friluftsliv och högexploaterad kust. Inom sådana områden får exploatering endast ske om det inte påtagligt skadar områdets befintliga natur- och kulturvärden.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Det finns ingen verksamhet i närheten av planområdet. Ornö som en utpekad kärn i Haninges översiktsplan anses däremot att ha förutsättningar för ett utbud av samhällsservice och infrastruktur. Skola, matbutik och övriga service finns exempelvis vid Kyrkviken, 3,7 km från planområdet. För att förbättra underlaget för handel och service vill kommunen underlätta för fastboende och helårsboende på ön.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Det finns inget gång- och cykelpassage i anslutning till planområdet.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplatsen, Västergårdsvägen ligger ca 1 km fågelvägs sydöst om planområdet. Busslinje som trafikerar denna hållplats är linje 889 (Hässelmara – Lättinge) med regelbunden turtäthet. Färjeläget i Hässelmara med avgångar till och från fastlandet vid Dalarö ligger ca 3,6 km från planområdet.

Gatunät

En smal grusväg söder om planområdet ansluter till Breviksvägen österut, som är huvudvägen i hela västra delen av Ornö. Väghållning på båda vägar ansvaras för av Mörbyfjärdens samfällighetsförening.

Parkering

Parkering sker på den egna fastigheten.

SOCIAL MILJÖ

Planområdet är beläget inom delområde Mörbyfjärden, som är utpekat som lämpligt för ny bebyggelse på Ornö. Trots att planförslaget endast innebär en marginell ändring av det rådande läget, bedöms det bidra till att säkerställa ett visst underlag för öns handel och service.

VATTENOMRÅDEN

Det finns ingen våtmark inom planområdet.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Det finns inga kända markföroreningar inom planområdet.

Buller

Genom vegetationen och terrängens naturliga nivåskillnader är planområdet avgränsat mot huvudvägen, vilket gör att eventuellt buller från fordon som passerar på huvudvägen inte bör utgöra någon bullerrisk.

Transporter med farligt gods

Planområdet ligger inte i närheten av någon farligt godsled.

Radon

Enligt kommunens interna kartor är nivån av radon inom planområdet normal.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden jordart

Enligt SGU (Sveriges geologiska undersökning) består jordlagren inom planområdet dels av urberg med ett tunt ytlager av morän, dels av svallsediment (grus). Skredrisk bedöms inte föreligga inom planområdet.

Avvattning (dagvatten)

Planområdet avvattnas genom ytavrinning till Fåglaröfjärden och infiltration. En viss del av dagvattnet leds till en lågpunkt i södra delen av planområdet, som kan bli vattenfylld upp till 0,29 meter vid kraftiga regn.



Figur 4. Lågpunkten i södra delen av planområdet, identifierad av Länsstyrelsens lågpunktkartering 2015.

Grundvatten, vattentäkt

Planområdet ingår inte i vattenskyddsområde.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet omfattas inte av kommunalt VA-verksamhetsområde och förses istället med enskild vatten- och avloppshantering. Det finns en befintlig avloppsbrunn inom fastigheten, som är ansluten till vatten- och avloppsledning längs sidovägen söder om planområdet. Den gemensamma avloppsanläggningen med biologisk och kemisk rening anses ge tillräcklig rening av spillvattnet som uppstår.

Dagvattenhantering

Dagvatten hanteras idag via dikesystem tillhörande väggemensamanläggningar i kvarteret, som rinner av till recipienten Fåglaröfjärden. Enligt SGUs jordartskarta utgörs marken inom planområdet av material med medelhög till hög genomsläpplighet som innebär goda möjligheter till infiltration av dagvatten.

Energi

Det finns kraftledningar för elförsörjning i närheten av planområdet. Elledningen är belägen ca 150 meter från aktuella fastigheten vid andra sidan av Breviksvägen.

Avfall

Avfallshantering sker lokalt genom gemensamanläggning. Närmsta återvinningstationen är lokaliserad vid Ornövägen ca 850 meter från planområdet.

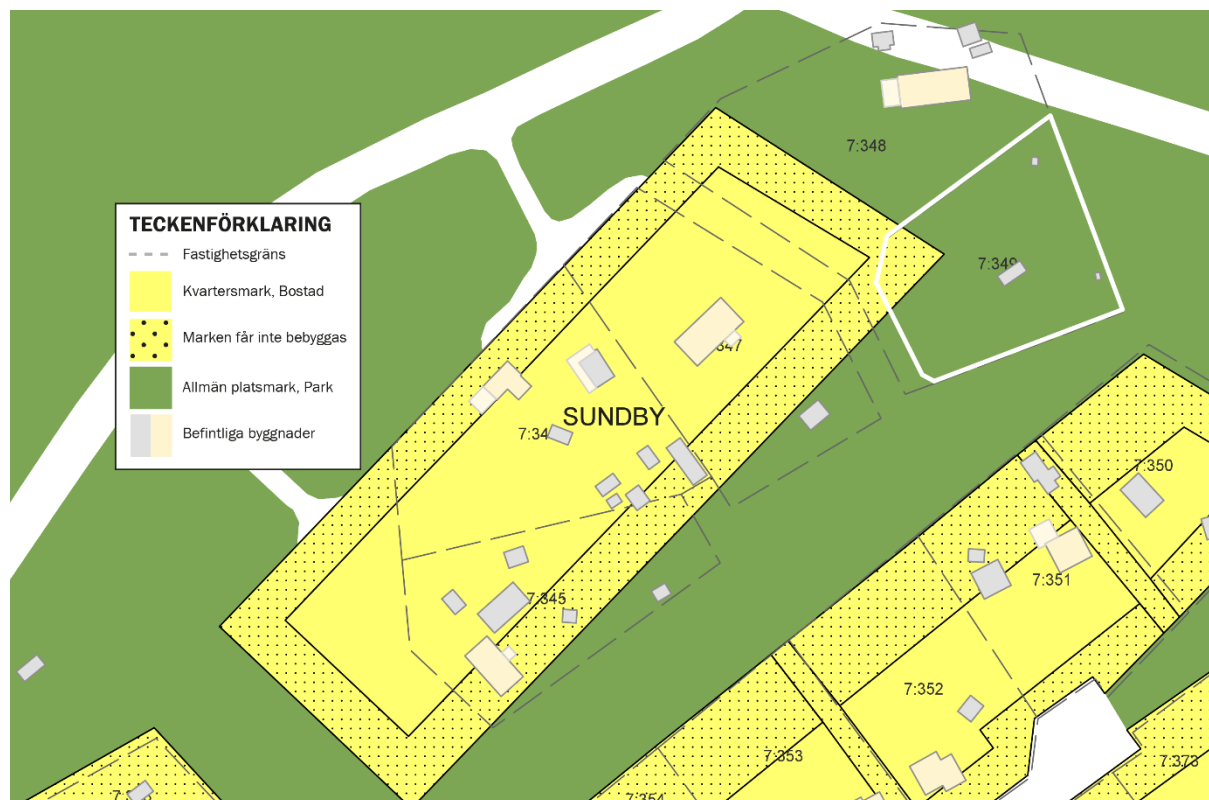
Övriga ledningar

Fiberledningen är framdragen till fastigheten.

FÖRSLAG TILL ÄNDRING

För att uppnå kommunfullmäktiges mål om förbättrad folkhälsa ska planavdelningen verka för en varierad och upplevelserik stad med närhet till rekreationsområden. Planförslagets syfte är att bekräfta befintliga förutsättningar på platsen och därmed utnyttjandet av fastigheten Sundby 7:349 för fritidsboende. Markanvändningen inom planområdet föreslås ändras från allmän platsmark till kvartersmark, för att överensstämma med verklighetsbilden. Planförslaget innebär att en ny byggrätt för fritidshus på fastigheten möjliggörs och att de befintliga komplementbyggnaderna bevaras.

Därutöver följer bestämmelserna gällande bebyggelseutformning samma riktlinjer som anges i den äldre byggnadsplan men tolkas på ett sådant sätt som planbestämmelser formuleras idag. Detta bedöms vara förenlig med gällande byggnadsplanens intentioner och uppfyller kommunens mål.



Figur 5. Illustration som visar gällande markanvändningsbestämmelser samt befintliga byggnader. Användningen inom planområdet markerat i vitt föreslås ändras från allmän platsmark till kvartersmark för bostadsändamål.

KVARTERSMARK

Planförslaget syftar till att reglera fastigheten Sundby 7:349, som placerades på parkmark, på ett sätt som samstämma uppförda bebyggelse i övriga fastigheter inom samma kvarter. I gällande byggnadsplan regleras kvarteret Norra Storskogen enligt bestämmelserna nedan.

ORIGINALBESTÄMMELSER	ANVÄNDNINGSFÖRKLARING
B	§1 Byggnadsplaneområdets användning ”område får användas endast för bostadsändamål
Punktprickning	§2 Mark som icke får bebyggas
F	§4 Byggnadsätt ”område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående. Dock må garage- eller förrådsbyggnad, om sådan uppföres, sammanbyggas med huvudbyggnad”
	§6 Antal byggnader och byggnadsyta å tomtplats ”Endast en huvudbyggnad och en garage- eller förrådsbyggnad får uppföras”
	§6 Antal byggnader och byggnadsyta å tomtplats ”Huvudbyggnad får icke upptaga större areal än 100 m ² samt garage- eller förrådsbyggnad icke större areal än 40 m ² ”

Området föreslås att ändras från användning ”**Park**” i gällande detaljplan till Bostadsändamål (**B**) som möjliggör föreslagen nybebyggelse samt ger planstöd till de befintliga komplementbyggnaderna. Ändringen görs för att bestämmelserna inom planområdet ska överensstämma med dem som gäller för angränsande fastigheter.

Befintlig bebyggelse

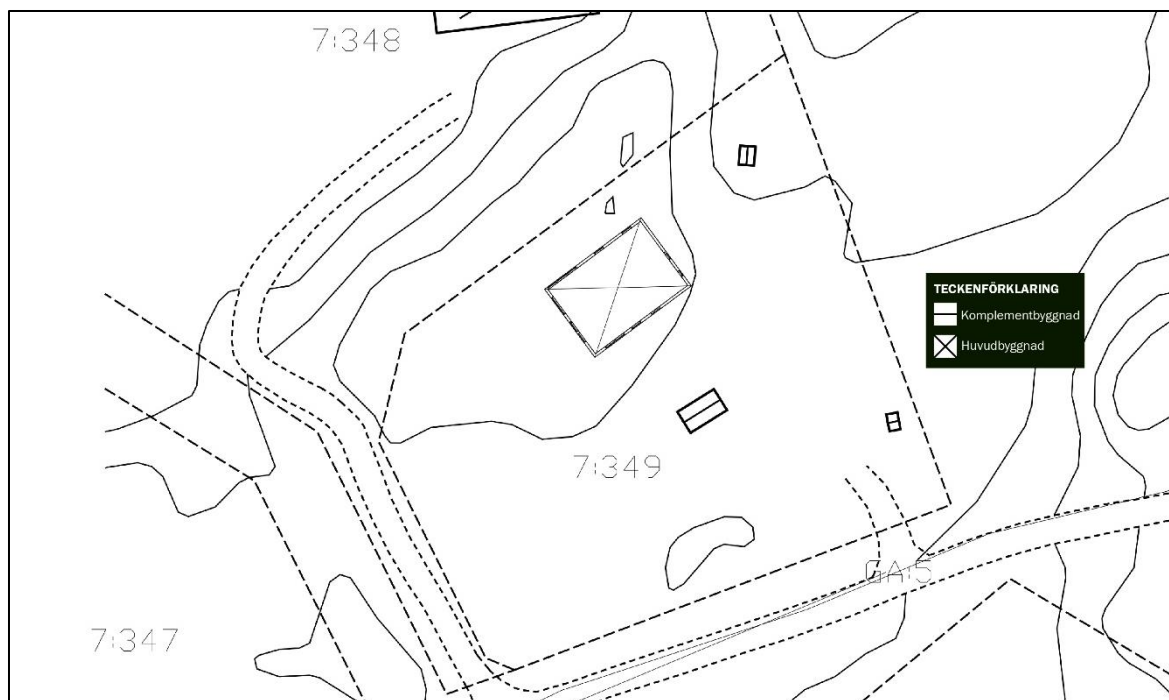
De tre befintliga komplementbyggnader på fastigheten bevaras och dess byggrätt regleras enligt (**e**₁) ”största byggnadsarea är 140 kvadratmeter”. En totalsumma om byggnadsarea används istället för enskilda regleringar för huvud- och komplementbyggnad eftersom flera komplementbyggnader redan uppfördes inom aktuella fastigheten, liksom resten av kvarteret. Denna reglering motsvarar den sammanlagda byggrätt som ges i gällande byggnadsplan och bedöms vara verklighetsenlig i förhållande till hur övriga fastigheter är bebyggda.

Ny bebyggelse

Även föreslagen nybebyggelse regleras enligt (**e**₁) ”största byggnadsarea är 140 kvadratmeter”. Bestämmelserna (**f**₁) ”endast friliggande enbostadshus” och (**f**₂) ”högst en huvudbyggnad inom egenskapsområdet” avspeglar gällande byggnadsplans reglering **F**, att endast en fristående huvudbyggnad får uppföras. Vidare får prickmarkerad mark inom fastigheten inte förses med bebyggelse. Detta för att nybebyggelse inte ska placeras vid lågpunkten längs södra delen av fastighetsgränsen.

Parkering

Enligt Haninge kommuns parkeringsstrategi gäller grundparkeringstalet 2 fordon per fastighet. Parkering löses inom kvartersmark.



Figur 6. Situationsplan med föreslagan placering av huvudbyggnaden.

GESTALTNING – KVARTERSMARK

Planområdet regleras av den äldre byggnadsplanens utformnings- och gestaltungsbestämmelser **I** och **n**. Användningsförklaringar redovisas i tabellen nedanför.

ORIGINALBESTÄMMELSER	ANVÄNDNINGSFÖRKLARING
I	§7 Våningsantal ”område får byggnad uppföras med högst en våning”
n	§7 Våningsantal ” område får vind icke inredas utöver angivet våningsantal”
	§9 Taklutning ”område får tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst 30°
In	§8 Byggnadshöjd ”område får byggnad icke uppföras till större höjd än 3,2 m”

I stället för att reglera höjden på byggnader med byggnadshöjd, införs bestämmelsen (**h₁**) om högsta nockhöjd är 6 meter. Detta för att samstämna med uppförda bebyggelse i kvarteret utifrån dagens bestämmelseformulering, där våningsantal inte längre regleras.

I samband med att byggnaden föreslås regleras med nockhöjd, ersätter den nya planbestämmelsen (**o₁**) om minsta tillåtna takvinkel originalplanbestämmelsen **n** som medger största tillåtna takvinkel för huvudbyggnaden.

ALLMÄN PLATS

För att uppnå kommunfullmäktiges mål om minskade koldioxidutsläpp tillämpar planavdelningen följande prioriteringsordning i planprojekt. I första hand ska gående prioriteras, i andra hand cyklister, i tredje hand kollektivtrafikresenärer och i sista hand bilister. Angöring till fastigheten sker med egen in- och utfart från lokalvägen söder om fastigheten, som tillhör väggemensamhetanläggningen Sundby GA:5. Planförslaget bedöms inte påverka allmän

platsanvändning vad gäller transportslag. Då området redan är bebyggt med fritidshus bedöms behovet av allmänna parkeringar inte påverkas av aktuella planförslaget.

Inom planområdet ersätts allmän platsmark ”Park” med kvartersmark för bostadsändamål (B). Detta anses dock inte medföra någon negativ inverkan på allmän tillgång till naturområden, eftersom planområdet redan är ianspråktaget med komplementbyggnader och en husgrund.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Översvämning och skredrisk

För att minimera översvämningsrisk införs en begränsning att uppföra bebyggelse med planbestämmelsen punktprickerad mark omkring lågpunkten inom fastigheten. Egenskapsgränsen för denna bestämmelse dras 10 meter inåt från den södra fastighetsgräns.

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp hanteras med den befintliga avloppsbrunn som ansluter till gemensamanläggningen.

Dagvattenhantering

Detaljplanen reglerar att mark motsvarande 6 % av den totala reducerade hårdgjorda ytan inom kvartersmark ska reserveras för infiltration av dagvatten.

För att uppnå tillräcklig rening och fördröjning rekommenderas att infiltrationsytorna utformas med ett djup på en meter och att fyllnadsmaterialet har en medelporositet på 30%. Ytan (6%) justeras efter vald porositet och djup enligt dagvattenutredning. Infiltrationsytorna ska utrustas med bräddmöjligheter kopplade till de allmänna dagvattenledningarna.

Med infiltration menas här att det förorenade dagvattnet passerar en konstruerad infiltrationsbädd för rening innan perkolation (grundvattenbildning) eller avledning till recipient/ledning. I de fall där dagvattnet inte är förorenat, tex dagvatten från tak (där takmaterialet inte innehåller förorenande ämnen), behöver inte dagvattnet passera något reningssteg (konstruerad infiltrationsbädd) utan kan perkoleras direkt i mark eller avledas till recipient/ledning efter fördröjning.

Reducerad hårdgjord yta beräknas normalt som summan av alla ytor multiplicerat med respektive ytas fördröjande kapacitet (en siffra kallad ”avrinningskoefficient”). Mark och tak med växtbäddsdjup på minst 20 cm, samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor räknas ej som hårdgjorda ytor, dvs att avrinningskoefficient sätts till 0). Detta förenklar beräkning av reducerad hårdgjord yta och skapar incitament att öka andelen gröna tak och andra typer av grön- eller vattenytor, eftersom det innebär att mindre infiltrationsyta krävs.

Dagvatten omhändertas lokalt genom avrinning via dikesystem tillhörande väggemensamanläggningen och vidare till recipienten Fåglaröfjärden. Största andelen yta inom fastigheten kommer inte att hårdgöras, vilket ger goda möjlighet till infiltration. Prickmark placeras på södra delen av planområdet som utgörs av en lågpunkt. Detta för att tillkommande byggnader inte ska översvämmas vid ett extremregn.

Energi

Planområdets energiförsörjning sker genom uppkoppling mot befintligt elnät.

Avfall

Avfall inom planområdet hanteras lokalt med gemensamanläggningen.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

UNDERSÖKNING – MILJÖKONSEKVENSER

Kommunen har gjort en undersökning i enlighet med 4 kap 34 § PBL 1 och 6 kap 11 § MB2 för det aktuella planförslaget. Kommunen har bedömt att genomförandet av planförslaget inte kommer att medföra någon betydande miljöpåverkan. En miljöbedömning med tillhörande miljökonsekvensbeskrivning krävs därmed inte för det aktuella planförslaget.

SOCIALA KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande social konsekvens.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Planförslaget bedöms inte medföra någon betydande ekonomisk konsekvens.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

Enligt PBL 2010:900 ska detaljplanens fastighetskonsekvenser för alla fastigheter inom planområdet redovisas. I planområdet ingår en privatägd fastighet, Sundby 7:349. Planförslaget medger ingen avstyckning inom fastigheten. Fastigheten får ändrad användning från ”park” till bostadsändamål (B), vilket möjliggör en ny huvudbyggnad samt komplementbyggnader.

FASTIGHET	PLANBESTÄMMELSER	FASTIGHETSREGLERING
Sundby 7:349	B, e₁, f₁, f₂, h₁, o₁ och prickmark.	Nej

DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

ALLMÄNT

Denna genomförandebeskrivning har upprättats för att redovisa de organisatoriska, fastighetsrättsliga och tekniska åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen.

Tidplan

Plansamråd: kvartal 1 2023

Granskning: kvartal 2 2023

Kommunstyrelsens antagande: kvartal 3-4 2023

Preliminär byggstart: 2024

Genomförandetid

Genomförandetiden för gällande detaljplan B-178 har utgått. Vid ändring av en detaljplan där genomförandetiden har gått ut ska kommunen bestämma en genomförandetid för de planbestämmelser som planändringen avser. Genomförandetiden för de bestämmelser som avses i denna ändring är 5 år från den dag planändringen vinner laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Ansvarsfördelning

Huvudmannaskap för kvartersmark

För utbyggnad av byggnader och andra erforderliga anläggningar inom planområdet ansvarar fastighetsägaren.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Fastighetsägaren ansvarar för anslutning till det befintliga lokala vatten- och avloppshanteringssystem.

Dagvattenhantering

Fastighetsägaren ansvarar för dagvattenhanteringen inom planområdet.

Energi

Fastighetsägaren ansvarar för anslutning till elnätet. Eventuell flytt eller förändringar av befintliga ledningar och anläggningar utförs av ledningshavaren, men bekostas av exploitören eller den som initierar åtgärden.

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för avfallshanteringen inom planområdet.

AVTAL

Plankostnadsavtal är tecknat mellan Haninge kommun och fastighetsägaren.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Befintliga fastighetsindelningar fortsätter att gälla inom alla de kvarter som regleras av detaljplan B-178.

Utanför planområdet finns gemensamhetsanläggningen för vägar med tillhörande parkeringsplatser och diken samt grönområden, Sundby GA:5, som förvaltas av Mörbyfjärdens samfällighetsförening. Fastigheten är även ansluten till Sundby GA:14 avseende vatten och avlopp och förvaltas av Norra Storskogens VA-samfällighetsförening. Vidare belastas fastigheten Sundby 7:349 av avtalsservitut avseende väg. Eftersom föreslagna ändringar endast påverkar byggrätt och justering inom befintlig fastighet behövs inga fastighetsrättsliga åtgärder för att genomföra ändring av detaljplan.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Framtagandet av detaljplanen finansieras av fastighetsägaren i enlighet med upprättat plankostnadsavtal. Kostnader för utbyggnad av byggnader och andra anläggningar inom kvartersmarken står fastighetsägaren för.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan då ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning (för exempelvis förlorad byggrätt).

MEDVERKANDE TJÄNSTEPERSONER

Harald Andersson, miljöplanerare
Yinan Zhang, planarkitekt