

Detaljplan för

Violen, Ålsta 1:4, enkelt förfarande

D 199

Tungelsta, Haninge kommun

Planbeskrivning



INLEDNING

Planens syfte och huvuddrag

Bakgrunden till planen är den förfrågan som inkommit till kommunen där bostadsrättsföreningen Violen efterfrågar avstyckningar av dagens fastighet. Gällande detaljplanen medger bara en fastighet och framtida avstyckningar kräver därmed en förändrad detaljplan. En fastighetsreglering medför att dagens bostadsrättsförening kan ombildas till en samfällighet och de avstyckade fastigheterna upplåtas med äganderätt.

I samband med att en ny detaljplan för området har upprättats har en översyn av de gällande bestämmelserna för byggrätt gjorts, och den nya planen har anpassats efter dagens förutsättningar. Området anses som färdigbyggt och någon mer bebyggelse kommer inte att tillåtas.

Läge & areal

Planområdet är beläget cirka 600 meter norr om Tungelsta pendeltågstation. Tungelsta i sin tur ligger cirka en mil sydost från Haninge kommuns centrum.



Markägoförhållanden

Marken ägs av HSB bostadsrättsföreningen Violen nummer 666 i Haninge.



Planprocessen

En detaljplan är ett juridiskt dokument som avgör och reglerar mark- och vattenanvändningen i ett område. Dokumentet ger både rättigheter och skyldigheter, till exempelvis byggrätt, styckningsrätt eller skyldighet att utforma byggnaden på något speciellt vis. Detaljplaneringen regleras av plan- och bygglagen (PBL) och ska enligt lagen följa en viss process. Detaljplanekartan och dess bestämmelser är juridiskt bindande. Denna detaljplan bedrivs med enkelt planförfarande. Detta kan göras i de fall då detaljplanen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten och är förenlig med översiktsplanen. Till skillnad från det normala planförfarandet behövs det vid enkelt förfarande inget program innan detaljplanen tas fram och ingen utställning efter samrådet. Se pilen nedan.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDE

Översiktsplan

Enligt kommunens översiktsplan, antagen 2005-02-07, är området avsett för bostäder och därmed ligger det formulerade syftet med detaljplanen inom ramen för denna.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Den gällande planen upprättades med syftet att ge möjlighet till utbyggnad av två grupphusområden (de som nu är aktuella för en fastighetsreglering). Högsta våningsantal är två för fastigheten.

Miljömål

Utifrån de 16 nationella miljömålen har Haninge kommun särskilt utpekat miljömålen: Energi och transporter, vatten och avlopp samt avfall och planen är förenlig med dessa.



Behovsbedömning av miljöbedömning

Planen väntas inte medföra någon betydande miljöpåverkan på miljön, människors hälsa, säkerhet eller hushållningen med mark och vatten eller andra resurser. Och därmed anser inte kommunen att någon miljökonsekvensbeskrivning behöver genomföras.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen gav 2009-04-20 stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en ny detaljplan för fastigheten Ålsta 1:4

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Planområdet idag

Bebyggelsen i området utgörs av radhus byggda under tidigt 1990-tal. Radhusen består av lägenheter om 4 rum och kök. Parkeringsplatser i området är främst lokaliserade till den västra sidan närmast Södertäljevägen och längs Tungelstavägen.

Planförslagets riktlinjer och bestämmelser

Planförslaget kommer att innebära tillkomsten av en utökad byggrätt som kommer att medge utbyggnad av skärmtak. Förråden inom planområdet kommer att vara del i var och en av de nybildade fastigheterna. Mellan förråden, som ligger i anslutning till parkeringen i planområdets sydöstra del, och husen, skär en gångväg igenom, denna kommer vid förrättningen att bli del av gemensamhetsanläggningen. Gavlar övergår vid förrättning till privat tomtmark.

Planområdet anses färdigtbyggt och därför kommer någon ny bebyggelse inte att tillåtas, utöver den utökade byggrätten för skärmtak. I planen kommer en begränsning av takvinklar och nockhöjd att göras.

De nybildade fastigheterna måste ingå i en gemensamhetsanläggning för skötsel av de gemensamma ytorna inom planen, gångvägar, parkeringar, sopotrymmen och lekplatser.



Gator och trafik

Biltrafik

Detaljplanen bedöms inte öka eller på annat sätt förändra trafiken i jämförelse med dagens förhållanden. Bullersituationen är därmed oförändrad.

Kollektivtrafik

Området är väl servat med kollektivtrafik, dels pendeltåget med station omkring 600 meter från planområdet och dels buss servar området med förbindelser till centrala Haninge och övriga Stockholmsregionen.

Tillgänglighet

Tillgängligheten till området kommer att vara oförändrad genom planläggningen.

Radon

Området klassas som normalriskområde när det gäller radon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten och avlopp finns utbyggt i området. Ingen förändring kommer att ske i samband med planläggningen.

Dagvatten

Den av kommunfullmäktige antagna dagvattenstrategin ska vara vägledande för dagvattenhanteringen. Dagvattnet kommer även fortsättningsvis att omhändertas genom det kommunala dagvattennätet.

Eldistribution

För att säkra framtida elförsörjning till området bör ett avtal tecknas innan fastighetsbildningen har skett. Detta avtal ska reglera de kostnader som uppkommer vid en framtida nyanslutning och hur dessa ska fördelas. Om det finns befintliga ledningar i området som är lämpliga att använda vid anslutningen till de nybildade fastigheterna kan även detta regleras i avtalet. Ett sådant avtal ska tecknas innan fastighetsbildningen är slutförd.



ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dagen planen har vunnit laga kraft.

Genomförandebeskrivning

En genomförandebeskrivning som särskild handling har inte ansetts nödvändig då gator och ledningar redan finns utbyggda i området. Genomförandet sker på fastighetsägarens initiativ.

Gemensamhetsanläggningen kommer att bestå av gemensamma funktioner som parkeringsplatser, gångvägar, soputrymmen med mera.

Inom kvartersmarken i den västra delen av planområdet finns en befintlig gemensamhetsanläggning (ga), Ålsta ga:5, innehållande väg och vatten- och avloppsledningar för Ålsta 7:14, Skogs-Ekeby 6:6 och Skogs-Ekeby 6:214, som även i fortsättningen kommer att fungera fristående. I den östra delen av planområdet finns också ga, Ålsta ga:6, för utfartsväg för Skogs-Ekeby 6:216 och Ålsta 1:4. Ga:6 kommer som en effekt av planens avstyckningsmöjligheter att behöva upphävas och Skogs-Ekeby 6:216:s utfartsrättigheter säkras på annat sätt. Det kan också bli nödvändigt att bilda skilda ga:n med olika förvaltningsorganisationer i de olika plandelarna eftersom de inte har några anläggningar gemensamt så långt som nu är känt

Fastighetsbildning och anläggningsförrättning kommer att ske efter att planen har vunnit laga kraft.

Detaljplanens handlingar

Detaljplanen består av plankarta med bestämmelser. Till planen hör denna planbeskrivning.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Mattias Schriever-Abeln, Planarkitekt

Henrik Lundberg
Stadsarkitekt

Mattias Schriever-Abeln
Planarkitekt

