

Detaljplan för fastigheten Vendelsö 3:1789,
Vendelsö-Gudö

PLANBESKRIVNING



LAGA KRAFT

Standard planförfarande
2021-01-13

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta upprättad på grundkarta
- Planbeskrivning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande
- Fastighetsförteckning
- Undersökning miljökonsekvenser

UTREDNINGAR

- Dagvattenutredning, *Haninge kommun 2019-11-27*

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

SAMMANFATTNING	3
INLEDNING	4
TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	9
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG	12
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	17
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	19
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	20

SAMMANFATTNING

Fastighetsägaren ansökte om planbesked den 21 oktober 2015 för att kunna möjliggöra en avstyckning av befintlig fastighet. Positivt planbesked gavs för åtgärden den 7 mars 2016. Planuppdrag med syfte att kunna påbörja planprocessen medgavs av kommunstyrelsen den 25 mars 2019.

Inom detaljplaneprocessen avses den befintliga bygg rätt som gäller inom fastigheten Vendelsö 3:1789 utredas samt vilken bygg rätt som är lämplig för kommande avstyckning. Detaljplanen fanns tillgänglig för samråd under perioden 19 mars – 30 april 2020. Under samrådet inkom tio yttranden och dessa finns sammanställda i en så kallad samrådsredogörelse.

Detaljplanen fanns tillgänglig för granskning under perioden 17 september – 8 oktober 2020. Då inkom sex yttranden vilka sammanställdes i ett granskningsutlåtande. Planhandlingarna har förtydligats i avseende av att planbestämmelsen om lägsta färdig golvnivå endast gäller för ny tillkommande huvudbyggnad samt att strandskydd föreslås upphävas i samband med att detaljplanen antas.

INLEDNING

BAKGRUND

Fastighetsägaren ansökte om planbesked den 21 oktober 2015 för att kunna möjliggöra en avstyckning av befintlig fastighet. Positivt planbesked gavs för åtgärden den 7 mars 2016. Planuppdrag med syfte att kunna påbörja planprocessen medgavs av kommunstyrelsen den 25 mars 2019, § 62.

Planarbetet finansieras genom undertecknat plankostnadsavtal med sökanden.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att utreda möjligheten för ytterligare en avstyckning och därmed en tillkommande byggrätt. Viktigt inom detaljplanearbetet är att utreda den befintliga fastighetens byggrätt och hur den nya avstyckningens byggrätt samspelar med befintlig.

LÄGE OCH AREAL

Planområdet är lokaliserad i kommundelen Vendelsö-Gudö, cirka 1,5 km promenadväg väster om Sågen. Planområdet avgränsas av fastigheten Vendelsö 3:1789 och ligger ute på en halvudde med direkt anslutning till sjön Drevviken och kommunala vägen Klingvägen.

Fastighetens areal uppgår till 1807 kvadratmeter.



Figur 1: Översiktskarta över området samt fastigheten markerad med röd polygon

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Vendelsö 3:1789 är privatägd och plankostnadsavtal ingås med de lagfarna ägarna till fastigheten.

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 (i dess lydelse efter 1 januari 2015) med standardförfarande.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och detaljplanen har nu vunnit laga kraft.



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

ÖVERSIKTSPLAN

I Haninge kommuns översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige den 7 november 2016, pekas området ut som gles stadsbygd. Gles stadsbygd innebär att bebyggelsen ska förbli glesare än den medeltäta eller täta stadsbygden men det rör sig fortfarande om stadsbygd. (sid. 21). Rubricerad fastighet ingår inte i en utpekad förtätningsszon, men området är sedan tidigare detaljplanelagt och exploaterat. Översiktsplanen anger att all ny bebyggelse inom tätort ska tillkomma i anslutning till befintlig (sid. 18). Vid förtätning anpassas ny bebyggelse till Vendelsös befintliga karaktär och byggs inte högre än fyra våningar (sid. 42).

Planavdelningen bedömer att föreslagen planläggning av området överensstämmer med antagen översiktsplan, då föreslagen ny bebyggelse sker i anslutning till befintlig bebyggelse.

GÄLLANDE DETALJPLAN

Fastigheten är planlagd genom detaljplan D-66, laga kraft vunnen 1993-11-25. Genomförandetiden har löpt ut.

Gällande detaljplan medger uppförande av friliggande hus i max två våningar, suterrängvåning får inte utföras utöver dessa två våningar. Minsta tomtstorlek regleras till 600 kvadratmeter. Huvudbyggnad får inte placeras närmare annan fastighet än 4,0 meter och komplementbyggnader får inte placeras närmare annan fastighet än 0,5 meter. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras på fastigheten. Maximal byggnadsarea om huvudbyggnad uppförs i två plan regleras till 100 kvadratmeter eller 180 kvadratmeter för envåningsbyggnad, dock högst en femtedel av fastigheten få byggas om huvudbyggnad uppförs i ett plan. Högsta byggnadshöjd regleras till 9 meter och totalhöjden får ej överstiga högsta byggnadshöjd med mer än 2 meter.

Största byggnadsarea för komplementbyggnad är 40 kvadratmeter och vid strandtomt får därutöver en sjöbod på högst 15 kvadratmeter byggnadsarea uppföras. Högsta byggnadshöjd regleras till 2,5 meter samt att totalhöjd för sjöbod regleras till 3,5 meter.

Inom hela D-66 regleras en generell bestämmelse som reglerar att val av grundläggningssätt och byggnads utförande i övrigt ska ske med hänsyn till påvisad förekomst av markradon. Byggnadens placering, utformning och utförande ska därutöver ske med beaktande av vad som anges i planbeskrivningen under rubriken *kulturmiljöaspekter*. Inom kvarteret medges nio byggrätter, därav sökandens ansökan om planbesked för planändring. Med denna planändring är styckningsrätterna enligt detaljplan D-66 nu förverkade.

Gällande detaljplan D-66 har upphävt strandskydd, men enligt 7 kap. § 18g Miljöbalken återinträder strandskydd om 100 meter i samband med att detaljplanen ersätts med en ny detaljplan.

UTVECKLINGSPROGRAM

Enligt Vendelsö utvecklingsprogram (antagen 2008) utgörs Vendelsö och Gudös bebyggelse i huvudsak av villor. Ny bebyggelse ska i första hand tillkomma i anslutning till befintlig

bebyggelse. Ny byggnation bör anpassas till Vendelsö karaktär, både vad gäller lokalisering och volym.

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av några utpekade riksintressen enligt 3-4 kap Miljöbalken.

MILJÖKVALITETSNORMER

Recipient för dagvatten för planområdet är Drevviken (SE656793-163709). Sjön Drevviken har sitt utlopp i Tyresån, vilken i sin tur rinner vidare till Kalvfjärden.

Drevviken har otillfredsställande ekologisk status där den utslagsgivande faktorn är växtplankton med avseende på miljökonsekvenstyp övergödning. Detta stöds av kvalitetsfaktorn näringsämnen (totalfosfor) som har otillfredsställande status. Drevviken uppnår ej god kemisk status, där ämnen som inte uppnår god kemisk status i vattenförekomsten utgörs av kvicksilver, polybromerade difenyletrar (PBDE), perfluoroktansulfonat (PFOS) och tributyltenn.

Kvalitetskrav för Drevviken är god ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus där undantag görs för bromerad difenyleter och kvicksilver och dess föreningar samt tributyltennföreningar fram till 2027.

DAGVATTENSTRATEGI

Enligt kommunens dagvattenstrategi, antagen 2016, ska dagvatten i första hand hanteras lokalt på kvartermark 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.

PARKERINGSSTRATEGI

Parkeringsstrategin, beslutad av Kommunstyrelsen 2018-12-12, är uppbyggd efter ett antal mål där syftet är att tydliggöra sammanhanget mellan stadsplaneringsmål samt det fysiska parkeringsbehovet för cykel- och biltrafik vid ny- och ombyggnation. För planområdet gäller p-tal 2.

KOMMUNALA MILJÖMÅL

Haninge kommun strävar efter en långsiktig hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling som tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers 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.

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

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.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BESKRIVNING AV OMRÅDET

I Haninge kommuns norra del ligger kommundelen Vendelsö-Gudö. Kommundelen präglas främst av villabebyggelse, med inslag av rad- och kedjehus. Området har ett lokalt centrum som heter Sågen, runt 1,5 kilometer från planområdet och här finns en kärna av flerbostadshus byggda mellan 1950-talet fram till mitten av 70-talet.

BEBYGGELSE OCH STADSBILD/LANDSKAPSBILD

Fastigheten är belägen på en udde vid Drevviken. Området är utbyggt enligt detaljplan D-66. Detaljplanen reglerar endast högsta byggnadshöjd samt att ny tillkommande bebyggelse ska förhålla sig till den befintliga kulturmiljön i området. Den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen som omnämns i planbeskrivningen till detaljplan D-66 utgörs av husen på fastigheterna Vendelsö 3:88, Vendelsö 3:89, Vendelsö 3:85, Vendelsö 3:424, Vendelsö 3:376 samt Vendelsö 3:432.

Kringliggande bebyggelse utgörs av varierad bebyggelse. Huset öster om planområdet utgörs av ett enbostadshus i 1,5 plan i ljusgrå träpanel, medan grannhuset väster är uppförd som ett suterränghus i mörkgrå träpanel. Båda grannhusen har sadeltak. De båda husen är uppförda i mitten av 90-talet.

Minsta tomtstorlek enligt gällande detaljplan uppgår till 600 kvadratmeter och det finns en viss variation i området på tomtstorlekar. Den nya föreslagna avstyckningen kan därför motiveras, då den inte avviker betydande.

NATURVÄRDEN

Inom planområdet finns ett visst antal uppvuxna träd såsom tallar och granar samt anlagda buskar, dock finns inga utpekade naturvärden inom planområdet.

Planområdet angränsar dock till ett skogsområde, där ädellövträd finns. En utredning utförd av Calluna påvisar att vedlevande skalbaggar har sitt livsmiljöområde där. Föreslagen ny bebyggelse anses dock inte påverka detta skogsområde då skogsområdet är naturligt avgränsat av Klingvägen.

REKREATION

Planområdet är beläget ute på en halvudde, med nära anslutning till sjön Drevviken samt en allmän naturmark. Cirka 500 meters gångväg från planområdet finns den kommunala badplatsen ”Gårdens badplats”.

Motionsområdet Haningevallen ligger runt 1,5 kilometer från planområdet, dock finns inte gång- och cykelvägar hela sträckan mellan planområdet fram till Haningevallen.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Sågens centrum är planområdets närmaste servicepunkt, som nås cirka 5 minuter med bil eller 20 minuters promenadväg från det aktuella planområdet. Sågens centrum har ett begränsat utbud bestående av en livsmedelsbutik, pizzeria samt frisör.

Kollektivt går det med hjälp av bussar att ta sig till Haninge centrum, där ett större utbud av affärer, bibliotek och samhällsservice finns.

GATOR OCH TRAFIK

Gång- och cykelnät

Delar av Klingvägen har ingen gångbana, utan trottoar finns först vid Broddvägen som ligger runt 200 meters gångväg från fastigheten. Därefter finns gångbana/trottoar fram till närmaste busshållplats och vidare bort till Sågens centrum.

Det är ett mindre antal fastigheter ute på halvudden som genererar trafikrörelser in till planområdet, totalt 15 stycken om ny avstyckning för Vendelsö 3:1789 räknas in. Dock är Klingvägen förhållandevis snirklig med höjdstigningar. Hastigheten uppgår till 30km/h på vägen, vilket minimerar trafikfara.

Kollektivtrafik

Inom 400 meters gångavstånd nås hållplats Vendelsö gård, där buss 824 trafikerar mellan Tyresö strand-Handenterminalen samt omvänd färdriktning. Inom cirka en kilometers gångavstånd nås busshållplats Grindstugan, där fler busslinjer, med tätare turtäthet, avgår mot Handen, Tyresö och Gullmarsplan.

Gatunät

Planområdet är beläget vid återvändsgatan Klingvägen. Klingvägen nås antingen via de kommunala vägarna Vendelsö gårdsväg eller Vendelsö allé, och dessa nås i sin tur via statliga vägen Gudöbroleden.

Parkering

Enskilda parkeringsplatser för villa- och radhusbebyggelsen finns inom kvartersmark. I övrigt finns inga kommunala parkeringsplatser.

SOCIAL MILJÖ

Barnperspektiv

En kommunal förskola, Vendelsögård, ligger cirka 600 meters promenadväg från planområdet. Närmaste skola, Hagaskolan (upp till årskurs 6) nås cirka 3 kilometer från planområdet. På en sträcka om cirka 200 meter längs med Klingvägen saknas det idag gångväg, men därefter finns gång- och cykelväg fram till förskolan.

Mitt emot planområdet finns ett detaljplanelagt naturområde och det naturområdet bjuder på en oexploaterad miljö med uppväxta tallar och varierande terräng med mera, där barn kan vistas fritt.

VATTENOMRÅDEN OCH ÅTERINTRÄTT STRANDSKYDD

Planområdet är beläget invid sjön Drevviken och är enligt detaljplan D-66 planlagd som vattenområde där bryggor och badplats får uppföras.

Gällande detaljplan D-66 har upphävt strandskydd, men enligt 7 kap. § 18g Miljöbalken återinträder strandskydd om 100 meter i samband med att detaljplanen ersätts med en ny detaljplan.

Strandskyddet syftar till att långsiktigt trygga förutsättningarna för allemansrättslig tillgång till strandområden samt för att bevara goda livsvillkor för djur- och växtlivet på land och i vatten enligt 7 kap. 13 § MB.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

I anslutning till planområdet finns inga kända föroreningar.

Buller

Enligt kommunens översiktliga bullerkartering från år 2018 råder ljudutbredning om 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå inom planområdet. Den primära anledningen till ljudutbredning är de trafikrörelser som genereras av fordonstrafik på Klingvägen.

Enligt förordning om trafikbuller vid bostadsbyggnader (SFS 2015:216) gäller att buller vid bostadsbebyggelse från vägar inte bör överskrida 60 dB(A) ekvivalent ljudnivå vid bostadsbyggnads fasad och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå samt 70 dB(A) maximal ljudnivå vid en uteplats om en sådan anordnas i anslutning till byggnaden.

Radon

Planområdet är beläget inom ett karterat område med hög frekvens av radiumrika gångbergarter. Inom bygglovsskedet och inför startbesked ska kommunens bygglovsavdelning säkerställa frågan.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden jordart

Marken består av berg och till viss del morän enligt kartlager från Sveriges geologiska undersökning (SGU). Skredrisk bedöms därför inte föreligga inom planområdet.

Avvattning (dagvatten)

Dagvattenutredning daterad 2019-11-27 redogör för att ytvatten från fastigheten rinner direkt mot Drevviken. En viss del av dagvattnet leds naturligt till en lågpunkt vid Klingvägens vändplan och där finns brunn som leder vattnet till ledning mot Drevviken.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt verksamhetsområde för vatten och avlopp. Befintlig fastighet har en befintlig förbindelsepunkt.

Dagvattenhantering

Dagvattnet ansamlas i en lågpunkt vid Klingvägens vändslinga, där en dagvattenbrunn finns, vilken sedan leder vattnet till en dagvattenledning med utmynning i Drevviken. En stor andel dagvatten rinner nedströms mot Drevviken och en viss andel infiltreras.

Energi

Planområdet är anslutet till elnätet.

Avfall

Närmaste återvinningsstation är lokaliserad vid Sågenvägen och ligger cirka 1,5 kilometer från planområdet.

Övriga ledningar

Utdrag ur Ledningskollen har gjorts där berörda ledningsägare har lämnat sina synpunkter. Inga övriga ledningar finns inom planområdet.

FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Planförslaget avser att möjliggöra en ny byggrätt för enbostadshus och komplementbyggnad på den östra delen av fastigheten Vendelsö 3:1789. Detaljplanen syftar även till att reglera den befintliga byggrätten som medges genom gällande detaljplan D-66 vad avser den västra sidan av fastigheten som redan är bebyggd. Denna reglering sker för att skapa en god helhetsverkan för bebyggelsen inom området samt för att säkerställa in- och utfarter för de separata fastigheterna.

För att uppnå kommunfullmäktiges mål om förbättrad folkhälsa ska planavdelningen verka för en varierad och upplevelserik stad med närhet till rekreationsområden. Ny förslagen bebyggelse uppförs i ett område med direkt närhet till Drevviken och mot ett oexploaterat skogsområde.

KVARTERSMARK

Befintlig bebyggelse

Befintlig bebyggelse i form av enbostadshus på den västra delen av tomten bevaras. Sjöboden på den östra delen av tomten säkerställs genom korsmark med begränsningen att endast sjöbod med byggnadsarea om 15,0 kvadratmeter samt nockhöjd om 3,0 meter får uppföras.

Befintlig bebyggelses byggrätt regleras enligt (e₂) ”största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 120,0 kvadratmeter. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 20,0 kvadratmeter.”

Ny bebyggelse

Den nya bebyggelsen som föreslås på den östra delen regleras enligt (e₁), ” Största tillåtna byggnadsarea för huvudbyggnad är 80,0 kvadratmeter. Största tillåtna byggnadsarea för komplementbyggnad är 20,0 kvadratmeter. Huvudbyggnad och komplementbyggnad får byggas samman”. Byggrätten kan därmed disponeras fritt inom kvartersmarken.

Tillkommande bebyggelse regleras enligt planbestämmelsen (p₁) och innebär att ”huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns och komplementbyggnad får placeras minst 0,5 meter från tomtgräns”.

Prickmark

Prickmark införs på planområdets norra del mot vattenområdet Drevviken, så att bebyggelse inte uppförs på översvämningsbar mark. Prickmarken förläggs som en egenskapsgräns längs med höjdkurvan +26,0 meter över nollplan.



Figur 2: Översiktskarta över området samt översvämningsrisk enligt Myndigheten för samhällsskydd och beredskaps översvämningsportal. Blåmarkerat område är översvämningsdrabbat vid händelse av ett så kallat 100-årsregn.

Befintlig detaljplan D-66 har utlagd korsmark där endast sjöbod får uppföras, men vid denna detaljplaneändring regleras markområdet med prickmark. Prickmarken förläggs i linje vid den befintligt uppförda bebyggelsen, så att planändringen inte medför ett planstridigt utgångsläge.

Prickmark förläggs även som en meter bred förgårdsmark mot allmän plats, för att underlätta genomförandet av detaljplanen.

Korsmark

En sjöbod har uppförts enligt gällande detaljplan D-66 och denna sjöbod befästs i planändringen då korsmark med begränsningen ”endast sjöbod om 15 kvadratmeter byggnadsarea får uppföras. Högsta nockhöjd är 3 meter” införs som planbestämmelse på den plats där sjöboden är uppförd.



Figur 3: Utsnitt ur plankarta upprättad 2020-02-28. Redovisande av utlagd korsmark vid befintlig sjöbod. Resterande mark regleras med prickmark.

Parkering

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

GESTALTNING – KVARTERSMARK

En bestämmelse om högsta nockhöjd om max +36,0 meter över angivet nollplan införs för att samstämma med Vendelsö 3:432 uppförda bebyggelse.

För befintlig bebyggelse regleras högsta nockhöjd till +37,0 meter över angivet nollplan, för att befästa redan uppförd bebyggelse.

Komplementbyggnader

På den prickmarkerade delen tillåts inte uppförande av komplementbyggnader då marken är översvämningsbar. Befintlig sjöbod omfattas dock av korsmark och denna uppförda byggnad får finnas kvar enligt planändringen. Korsmarken begränsas i sitt användningsområde med tillägget att ”endast sjöbod om 15 kvadratmeter byggnadsarea får uppföras. Högsta nockhöjd är 3 meter”.

STRANDSKYDD

Gällande detaljplan D-66 har upphävt strandskydd, men enligt 7 kap. § 18 g Miljöbalken återinträder strandskydd om 100 meter i samband med att detaljplanen ersätts med en ny detaljplan.

Planområdet är redan ianspråktaget och utgörs av privatiserad tomt samt bebyggelse i form av sjöbod med tillhörande trädäck samt en mindre brygga. Bryggan är förlagd precis i strandlinje medan sjöboden ligger ca 2 meter från strandlinjen.

Enligt 7 kap. § 18 c kan strandskydd upphävas inom en detaljplan om det finns särskilda skäl som motiverar detta. Planavdelningen bedömer att marken är ianspråktagen och att det särskilda skäl som råder enligt Miljöbalkens 7 kap. § 18 c, punkt 1 uppfylls då området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Strandskyddet föreslås därför upphävas genom administrativ bestämmelse inom planområdet.



Figur 4: Ortofoto över fastigheten och hur marken är ianspråktagen

HÄLSA OCH SÄKERHET

Buller

Enligt kommunens översiktliga bullerkartering omfattas fastigheten av ljudutbredning om 60 dBA. Planavdelningen bedömer att trafikflödena på halvudden inte kommer öka i den mån att det ger bullerpåverkan på fastigheten. Detaljplanens förslag bedöms inte stå i strid med bullerförordnings krav.

Översvämning och skredrisk

Enligt översiktliga data och skyfallsanalyser är det främst den norra delen av tomten som kommer påverkas av en översvämning vid ett så kallat 100-årsregn. För den del av tomten som är

översvämningsbar införs prickmark. Detta innebär att den nya avstyckningsrätten får bebyggelse placerad på mark som inte omfattas av översvämningar. I övrigt gäller bestämmelsen ”Färdig golvnivå för bottenplan ska vara minst +26,0 meter över angivet nollplan. Detta gäller endast för ny tillkommande huvudbyggnad”. Denna planbestämmelse gäller generellt inom kvartersmarken för nya tillkommande huvudbyggnader.

Fastigheten består mestadels av berg och skredrisken bedöms som låg.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp. Mot anslutningsavgift kan fastigheten anslutas till det kommunala VA-nätet.

Dagvattenhantering

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

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, till exempel dagvatten från tak (där takmaterialet inte innehåller förorenande ämnen), behöver inte dagvattnet passera något reningssteg (konstruerad infiltrationsbädd) utan kan perkolerats 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”). I planbestämmelsen är dock alla ytor med vegetation, planteringar/rabatter samt vattenytor och permeabla semihårdgjorda ytor undantagna (vilket innebär 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.

En dagvattenutredning har utförts. Denna dagvattenutredning har utgått från klimatfaktor 1,25 för regn med en varaktighet under en timma samt klimatfaktor 1,2 för regn med en varaktighet överstigande en timma. Dagvattenutredningen har konstaterat problem med att en stor del av fastigheten består av berg i dagen och att ytvatten rinner mot Drevviken. Planförslaget kommer medföra en utökad takyta och hårdgjord yta, men detta förväntas inte medföra någon negativ konsekvens för Drevvikens miljö kvalitetsnorm trots att mängden fosfor till Drevviken ökas av planförslaget.

Den mest effektiva åtgärden bedöms vara att anlägga ett biofilter om 31 kvadratmeter, vilket bedöms minska fosforhalten med 0,03 kg P/år.

Energi

Planområdet värms upp genom el.

Övriga ledningar

Inga övriga kända ledningar går igenom planområdet.

KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

UNDERSÖKNING - MILJÖKONSEKVENSER

Beslut om planuppdrag fattades 2019-03-25, därmed tillämpas 6 kap Miljöbalken enligt den nu gällande formuleringen efter lagändringen som infördes 2018-01-01.

Enligt 6 kap. 5 § Miljöbalken ska kommunen undersöka om genomförandet av en detaljplan kan antas medföra en betydande miljöpåverkan. Undersökningen innebär att kommunen identifierar omständigheter som talar för eller emot en betydande miljöpåverkan, samt att kommunen samråder om detta med länsstyrelsen och andra myndigheter som kan bli berörda av detaljplanen. Om kommunen anser att planen kan antas medföra en betydande miljöpåverkan görs en strategisk miljöbedömning och en miljökonsekvensbeskrivning, MKB, tas fram.

Om kommunen i ett tidigt skede identifierar att en strategisk miljöbedömning behöver göras samråds miljökonsekvensbeskrivningen istället för undersökningen.

Miljömål

Planens omfattning avser en avstyckning som är relativt liten till ytan och avser en ny bostad. Projektets påverkan bedöms därför vara marginell på de olika miljömålen.

Natur

Exploatering i området bedöms inte påverka naturmiljön eller spridningssamband för ädellövskogsnätverk.

Dagvatten

Förutsättningarna för hantering av fosfor är begränsade på grund av storleken på fastigheten, det tunna jordlagret och belägenheten till recipienten och den planerade utbyggnaden kommer att ytterligare öka fosforbelastningen till recipienten med ca 0,01 kg P/år motsvarande en ökning på 13 %. Detaljplanens genomförande bedöms dock inte äventyra möjligheten att uppnå MKN då den eventuella ökningen av 0,01 kg P/år är liten enligt den dagvattenutredning som tagits fram inom detaljplanarbetet.

Samtliga föroreningars transport till Drevviken ökar till viss del till följd av ökad andel hårdgjord yta. Inga föroreningar överstiger riktvärden föreslagna av Riktvärdesgruppen (2009).

6 % av den hårdgjorda reducerade ytan avsätts för dagvatten.

Kulturella värden

Byggnaderna på fastigheten utgörs av ett friliggande enbostadshus samt tillhörande garage och sjöbod. Byggnaderna finns inte med i kommunens kulturmiljöinventering.

Inga kända kulturella värden finns inom planområdet. Området karaktäriseras av friliggande enbostadshus och tillhörande tomtmark.

Sociala värden

Planområdet är beläget i ett bostadsområde med friliggande enbostadshus och är i kommunens översiktsplan utpekad som gles stadsbygd. Grönområden finns i närområdet.

Service finns inom 20 minuters gångväg från planområdet. Närmaste busstation finns vid Vendelsö gård, ca 400 meter från planområdet. Planområdet ingår i kommunens verksamhetsområde för VA.

Risk för hälsa och miljö

Ingen påverkan bedöms ske på luftkvalitet.

Utifrån den kommunövergripande bullerutredningen bedöms inte ny tillkommande bebyggelse utsättas för ljudnivåer som inte följer bullerförordningen.

Risk för skred bedöms som mycket låg på grund av att marken mestadels utgörs av urberg. Området bedöms inte heller riskeras att översvämmas på grund av den naturliga avrinningen.

Planåtgärder för att stärka och begränsa projektets miljöpåverkan

- Bevara struktur i området genom att inte möjliggöra nya komplementbyggnader intill strandkant med planbestämmelse prickmark närmast Drevviken.
- 6 % av den hårdgjorda reducerade ytan avsätts för dagvattenåtgärder.

SOCIALA KONSEKVENSER

Konsekvenser för barn och unga

Områdets förutsättningar är goda för barn. Cirka 200 meter från planområdet ligger ett oexploaterat skogsområde, där barn kan vistas och utveckla sin motorik. En badplats finns även cirka 500 meter från planområdet.

EKONOMISKA KONSEKVENSER

Detaljplanen förväntas inte medföra några negativa ekonomiska konsekvenser för någon part då placering av den nya bebyggelsen ska ske 4 meter från tomtgräns. Därmed krävs inte extra brandskydd av fasad. I övrigt förväntas intäkter till kommunen i samband med bygglovsavgift samt anslutning till det kommunala VA-nätet. Försäljning av den nya fastigheten förväntas medföra positiv vinst för de privata fastighetsägarna, även om de måste riva befintligt garage.

FASTIGHETSKONSEKVENSER

För den västra delen av Vendelsö 3:1789 befästs detaljplan D-66 gällande bestämmelser så att planändringen inte medför ett planstridigt utgångsläge. Detta medför att byggrätt för huvudbyggnad regleras till 120,0 kvadratmeter byggnadsarea. En komplementbyggnad om störst 20,0 kvadratmeter byggnadsarea får uppföras. Vidare införs bestämmelse om färdig golvnivå i de fall befintlig bebyggelse rivs och ny tillkommer. Färdig golvnivå sätts då till +26,0 meter över angivet nollplan.

Nockhöjd om +37,0 meter över angivet nollplan införs också.

Vad gäller prickmark för befintlig bebyggelse så förläggs den utmed höjdkurva +26,0 meter från angivet nollplan och anpassar sig efter den befintliga huskroppen på fastigheten.

För den nytillkommande bebyggelsen på den östra delen får en huvudbyggnad om högst 80,0 kvadratmeter byggnadsarea uppföras samt att komplementbyggnad får uppgå till högst 20,0 kvadratmeter byggnadsarea. Komplementbyggnad får byggas samman med huvudbyggnad. Huvudbyggnad ska placeras minst 4,0 meter från tomtgräns och komplementbyggnad får

placeras minst 0,5 meter från tomtgräns. Nockhöjd för ny huvudbyggnad sätts till +36,0 meter över angivet nollplan.

Fastigheten regleras med prickmark utmed höjdkurvan +26,0 meter från angivet nollplan. Färdig golvnivå om +26,0 meter över angivet nollplan gäller. Befintlig sjöbod säkerställs genom korsmark med begränsningen att endast sjöbod om 15 kvadratmeter byggnadsarea samt en högsta nockhöjd om 3,0 meter får uppföras.

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

Samråd: kvartal 1, 2020

Granskning: kvartal 3, 2020

Stadsbyggnadsnämndens antagande: kvartal 4, 2020

Genomförandetid

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att detaljplanen vinner laga kraft.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Huvudmannaskap för kvartersmark

Byggaktören ansvarar för utbyggnad samt framtida underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmark.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp

Fastighetsägaren ansvarar för anslutning till befintlig förbindelsepunkt för vatten och avlopp.

Dagvattenhantering

Fastighetsägaren ansvarar för dagvattenhanteringen inom planområdet.

Ei

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

Avfall

Fastighetsägaren ansvarar för avfallshanteringen inom planområdet.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsägaren ansöker om erforderliga fastighetsbildningsåtgärder hos Lantmäterimyndigheten när detaljplanen vunnit laga kraft.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Fastighetsägare till Vendelsö 3:1789 eller tillträdande fastighetsägare bekostar fastighetsreglering samt anslutningsavgifter till VA.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

GENOMFÖRANDETID

Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det att planen vinner laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med detaljplanen och detaljplanen får under denna tid 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

Emelie Aspeheim-Spreizer, planarkitekt

Matilda Olsson, miljöplanerare

Hajir Latifi, planarkitekt

Pawel Harney, dagvatteningenjör