

Täckeråker 1:84 och 1:85  
Vega

# PLANBESKRIVNING



## LAGA KRAFT HANDLING

Enkelt planförfarande  
2015-03-25

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR .....	5
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	7
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	7



# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Grundkarta

## BAKGRUND

Planområdet omfattas av fastigheterna Täckerråker 1:85 och Täckerråker 1:84 beläget i Vega, detaljplan D146. I augusti 2010 inkom en planförfrågan om planändringar i detaljplanen D146. Ändringen syftar till att skapa möjlighet att bygga mur på mark som, enligt nu gällande detaljplan, inte får bebyggas alternativt endast bebyggas med uthus och garage. Den önskade muren är redan i nuläget anlagd på mark som inte får bebyggas och mark som endast får bebyggas med uthus och garage. I mars 2013 inkom ytterligare en planförfrågan som syftar till planändringar i detaljplanen D146. Ändringarna i denna planförfrågan syftar till att skapa möjlighet till avstyckning av fastigheten Täckerråker 1:84. Den 22 april 2013 fick stadsbyggnadsförvaltningen i uppdrag av kommunstyrelsen att arbeta fram en detaljplan för Täckerråker 1:84 och 1:85.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Planens syfte är att skapa möjlighet för avstyckning av Täckerråker 1:84 så att en ny fastighet kan bildas samt möjliggöra byggnation av stödmur inom detaljplaneområdet. I nu gällande detaljplan finns det bestämmelser som reglerar antalet fastigheter samt placeringen av bland annat uthus, garage, staket och murar. I aktuellt planförslag föreslås det att planbestämmelsen som reglerar antalet tomter och den prick- och korsmarken som reglerar placeringen av bland annat uthus, garage, staket och murar tas bort så att avstyckning av Täckerråker 1:84 och byggnation av stödmur inom detaljplaneområdet blir möjlig. Denna detaljplan ersätter del av befintlig detaljplan (D 146).

### Läge och areal

Planområdet är beläget i sydvästra delen av bostadsområdet Vega, som ligger ca 2,5 km norr om Haninge centrum. Området gränsar i norr mot Nordenskiölds väg. I väst, öst och syd gränsar planområdet till fastigheterna Täckerråker 1:180, 1:86, 1:175, 1:93 och 1:83 med villabebyggelse. Täckerråker 1:84 totala areal är ca 2220 m<sup>2</sup>, och Täckerråker 1:85 totala areal är ca 1100 m<sup>2</sup>. Planområdets totala areal är ca 0,3 ha.



# MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheterna Täckerråker 1:84 och 1:85 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 bygggrättnens storlek. Detaljplaneringen regleras av Plan- och bygglagens (PBLs) fjärde och femte kapitel, och ska enligt denna lag följa en viss handläggningsordning. Denna detaljplan handläggs med enkelt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida ([www.haninge.se](http://www.haninge.se)).



## TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, är planområdet utpekad som förändringsområde med bostäder. Planen är förenlig med översiktsplanen.

### Utvecklingsprogram

Aktuella fastigheter omfattas av Vega-Norrby utvecklingsprogram som antogs av kommunfullmäktige den 8 september 1997, och är förenlig med utvecklingsprogrammet.

### Detaljplaner och områdesbestämmelser

Aktuella fastigheter omfattas av detaljplan Vega, Nordenskiölds väg och Brusewitz väg m.fl. (D 146), laga kraft vunnit 18 september 2002 med förskjuten genomförandetid på ett år. Planområdet är utbyggt med enbostadshus och får enligt nu gällande plan endast utgöra 25 fastigheter, samt reglerar uppförande av mur på punktprickad mark.

### Cykelplan

Idag går en separat gång- och cykelväg längs med Nordenskiölds väg. I kommunens cykelplan, antagen juni 2010, redovisas en åtgärdslista där breddning av befintliga gång- och cykelbanor på Nordenskiölds väg ligger som förslag. Aktuellt planförslag innebär ingen negativ inverkan på breddning av cykelvägar.

### Ekologiskt hållbarhetsprogram för Vega

I Haninge kommun har en hållbar utveckling definierats som en utveckling där god balans råder mellan ekologiska, sociala och ekonomiska aspekter. I det ekologiska hållbarhetsprogrammet för Vega antagen 2011, tas sju olika grupper upp; planering och byggnader, energi, transporter, dagvatten, grönska, avfall och information. Under vardera grupp, tas ett antal frågor upp, som Haninge kommun är angelägen om att exploatörerna beaktar vid ny byggnation. Aktuellt planförslag innebär ingen negativ inverkan på det *Ekologiska hållbarhetsprogrammet för Vega*.

### Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktig hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Kommunens miljöarbete utgår från mål fastställda av kommunfullmäktige. De mål som berör stadsbyggandet är följande:

- Koldioxidutsläppen ska minska med 25 % till år 2020 (från 2005 års nivå).

- Energianvändningen ska minska.
- Den biologiska mångfalden ska öka.
- Sjöar och vattendrag ska bli renare.

Aktuellt planförslag innebär ingen negativ inverkan på de kommunala miljömålen.

## RIKSINTRESSEN

Det finns inga riksintressen inom planområdet.

# FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR



## BEBYGGELSE OCH STADSBILD

Aktuellt planområde är bebyggt med friliggande villor i en våning.

Planförslaget tillåter friliggande hus upp till två våningar, där högsta bruttoarea för huvudbyggnad är 200 m<sup>2</sup>. Byggnadsarean får dock utgöra max 1/5 av tomtens yta. I bruttoarean ingår såväl källare, souterrängvåning och inredningsbar vind. På varje fastighet får en huvudbyggnad och en komplementbyggnad, såsom friggebod och garage uppföras. Största byggnadsarean för komplementbyggnad är 50 m<sup>2</sup>, dock högst 1/20 av tomtens yta. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad i två våningar är 6,5 meter och 4,0 meter i en våning. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3,0 meter. Största takvinkel för huvudbyggnad samt komplementbyggnad är 27°. Huvudbyggnad ska placeras minst 12,0 meter från fastighetsgräns som vetter mot lokalgatan Nordenskiölds väg, mot grannfastigheter gäller minst 4,0 meter från fastighetsgräns. Huvudbyggnad skall placeras med långsidan parallell med lokalgatan. Komplementbyggnad ska placeras minst 6,0 meter från den fastighetsgräns som vetter mot lokalgatan Nordenskiölds väg. Mot resterande fastighetsgräns är det minst 1,0 meter från fastighetsgränsen som gäller vid placering av komplementbyggnad. Minsta tillåtna tomtstorlek är 1000 m<sup>2</sup>.



## GATOR OCH TRAFIK

### Gång- och cykelnät

Angränsande till planområdet finns idag en gång- och cykelbana. Planförslaget påverkar inte den gång- och cykelbana som passerar området.

### Kollektivtrafik

I anslutning till området finns tillgång till flera busslinjer. Bussarna som trafikerar området angör exempelvis Gullmarsplan, Jordbro, Skogås, Farsta C, Haninge C (Handen) m.fl. Närmsta busshållplats ligger 150 meter bort från planområdet. Närhet till kollektivtrafik gör planområdet lämpligt för bostäder.

### Gatunät

Detaljplanen bedöms inte öka eller på annat sätt förändra trafiken i jämförelse med dagens förhållande. Bullersituationen är därmed oförändrad. Fastigheterna ska angöras från Nordenskiölds väg.

### Parkering

Parkering sker på den egna fastigheten. Kraven på antalet parkeringsplatser uppfylls enligt gällande parkeringsnorm.

## KULTURMILJÖ

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

## SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Det närmast samlade serviceutbudet finns i Haninge centrum med dagligvaruhandel, vårdcentral och service, som ligger 2,5 km söder om planområdet. Serviceutbud i form av olika typer av stormarknader finns i Länna cirka 3,0 km söder om området. Grundskolan Mäsöskolan (förskola-årskurs 6) finns i anslutning till planområdet, och ligger 300 meter öster om området. Föreslagen detaljplan får därmed anses ha god tillgång till handel och offentlig service.

## MARKFÖRHÅLLANDEN

Planområdet utgörs av sandig morän och urberg. I den markradonundersökning som utförts i kommunen klassas planområdet som ett normal- och lågriskområde.

## TEKNISK FÖRSÖRJNING

Kommunalt vatten och avlopp finns i området. Möjlighet att ansluta till det kommunala nätet finns.

### Dagvatten

I enlighet med Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2010-11-15, ska dagvatten om möjligt omhändertas lokalt, det vill säga på fastigheten. I annat fall ska dagvattnet fördröjas innan det avleds till recipient (dike, å, sjö, hav). Dagvattenstrategin poängterar även vikten av att arbeta med infiltrationsbenägna ytor vid exploatering, såsom grön- och grusytor, därför ska hårdgjorda ytor begränsas. Längs med planområdet går idag en kommunal dagvattenledning. Förutsättningarna för att ta hand om dagvatten lokalt är därför goda.

## Avfall

Kommunens avfallsplan ska följas. Närmaste återvinningscentral för glas, kartong, metall, plast och tidning ligger på Hallstens väg inom 2,0 km från området. Trädgårdsavfall bör i stor utsträckning komposteras på den egna tomten.

## Energi

I styrdokumentet *Ekologiskt hållbarhetsprogram* för Vega har riktlinjer för energianvändningen satts upp. Riktlinjerna reglerar dels att planering ska ske med sikte på ett lågenergisamhälle, där byggnation, byggnader, utrustning, gatubelysning, vatten och avfall tillsammans förbrukar så lite energi som möjligt, samt att energiförsörjningen ska ske med förnybar energi.

## TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten till fastigheten blir oförändrad genom planläggning.

# KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

## BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Detaljplanen genomförs med enkelt planförfarande vilket innebär att planen inte kommer medföra några större förändringar av markanvändningen. Kommunen bedömer därmed att planens genomförande inte kommer medföra en betydande påverkan på miljön, människors hälsa och säkerhet eller hushållning med mark, vatten och andra resurser. En särskild miljökonsekvensbedömning kommer därför inte att upprättas.

# 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

Planen handläggs med enkelt planförfarande.

Detaljplanesamråd: december 2013

Granskning: mars/april 2014

Stadsbyggnadsnämndens antagande: juni 2014

Laga kraft: oktober 2014

## Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från det att planen vunnit laga kraft. Under denna tid är byggrätten garanterad och bygglov ska ges under förutsättning att detaljplanen efterföljs. När genomförandetiden har gått ut kan detaljplanen ändras eller upphävas utan att någon hänsyn behöver tas till att byggrätterna förändras.

## ORGANISATORISKA FRÅGOR

### Ansvarsfördelning

#### Huvudmannaskap för allmän platsmark:

Inom planområdet finns ingen allmän platsmark.

#### Huvudmannaskap för kvartersmark:

De enskilda fastighetsägarna ansvarar för att detaljplanen genomförs inom kvartersmarken.

## TEKNISKA FRÅGOR

### Trafik

Bostäderna inom planområdet har utfart mot den kommunala lokalgatan Nordenskiölds väg. Vid eventuell avstyckning från Täckeråker 1:84, bör utfarten samordnas på fastighetens nordöstra del.

### Vatten och avlopp

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och ska anslutas till befintliga kommunala VA-ledningar i området. Ägaren av kvartersmarken är ansvarig för vatten- och avloppsledningar och dess framtida drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

## FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

### Fastighetsbildning

Detaljplanen anger att minsta tillåtna tomtstorlek ska vara 1000 m<sup>2</sup>. Om befintlig komplementbyggnad på fastighet Täckeråker 1:84 ska stå kvar vid avstyckning, bör infarten till befintlig huvudbyggnad på Täckeråker 1:84 ingå i den avstyckade fastigheten så att fastighetsstorleken inte understiger de 1000 m<sup>2</sup> som reglerats i detaljplanen. Där infarten placeras bör ett servitut inrättas så att befintlig huvudbyggnad och härskande fastigheten har fortsatt tillträde till Nordenskiölds väg. Om befintlig komplementbyggnad ska rivas i samband med avstyckningen av fastigheten Täckeråker 1:84, kan infarten till den befintliga huvudbyggnaden ingå i den bebyggda tomtdelen. Detta innebär att avstyckning kan ske från Täckeråker 1:84, så att ytterligare en fastighet tillskapas. Fastighetsbildningsfrågor, inrättande av servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägaren.

## EKONOMISKA FRÅGOR

### Kostnader

Byggherren svarar för kostnaden för anslutning till eldistributionsnät och anslutning till befintligt kommunalt vatten och avlopp. Eventuell flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark utförs av nätägare men bekostas av exploatör. Ägaren av kvartersmarken är ansvarig för vatten- och avloppsledningar och dess drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt.

Lantmäterikostnader betalas av fastighetsägare enligt lantmäteritaxan i samband med förrättningen.



## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge kommun, genom planarkitekt Johanna Andersson. Medverkande tjänstemän har varit:

Sara Eriksdotter, Planchef  
Kaj Brantemark, Exploateringsingenjör

Johanna Andersson  
Planarkitekt

Sara Eriksdotter  
Plan- och bygglovschef