

Detaljplan för del av Vendelsö 3:68
Vendelsö

PLANBESKRIVNING



Enkelt planförfarande
Laga Kraft: 2014-07-11

INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG	9
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE	11

INLEDNING

DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Granskningsutlåtande
- Grundkarta
- Fastighetsförteckning

BAKGRUND

Fastigheten Vendelsö 3:68 är idag en stor villatomt med en friliggande villa belägen i den södra delen på fastigheten. Den norra delen av fastigheten sträcker sig ner till Drevviken. Fastigheten är privatägd.

Kommunstyrelsen beslutade 2011-10-03, § 216 att ge stadsbyggnadsnämnden i uppdrag att upprätta en detaljplan för Vendelsö 3:68.

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanens syfte är att möjliggöra avstyckning av fastigheten Vendelsö 3:68 till högst två nya plus stamfastigheten och att möjliggöra för en- eller tvåbostadshus, en till två friliggande villa/villor eller ett parhus/kedjehus, i högst två våningar.

Läge och areal

Planområdet ligger i Vendelsö, i Haninge kommuns norra del, och omfattas av större delen av fastigheten Vendelsö 3:68. En liten del i det sydöstra hörnet av fastigheten utgår då den ingår som vägreservat i en annan detaljplan. Även den norra delen av fastigheten närmast vattnet ingår i en annan detaljplan och är då allmän plats/parkmark. Planområdet är ca 5 000 kvm och omfattas av kvartersmark.



Planområdets läge i Vendelsö markerat med rött.

MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Marken inom planområdet omfattar del av fastigheten Vendelsö 3:68 och är privatägd.

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. Denna detaljplan bedrivs med enkelt planförfarande enligt PBL 2010:900.

Pilen nedan visar planprocessens olika skeden och nu är detaljplanen i antagandeskedet. För mer information om planprocessen se kommunens hemsida (www.haninge.se).



TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 2005-02-07 och reviderad 2012, redovisas aktuellt planområde som område planlagt för bostäder. Planförslaget är förenligt med översiktsplanen.

Utvecklingsprogram

Vendelsö utvecklingsprogram antogs i oktober 2010 av Kommunfullmäktige. I detta program finns aktuellt planområde utpekade för planläggning/ändring. I utvecklingsprogrammet anges bland annat strategier för Vendelsös utveckling som beskriver hur ny bebyggelse ska tillkomma och anpassas. Planförslaget är förenligt med Vendelsö utvecklingsprogram.

Grönplan

Haninge kommuns grönplan från 1989 anger inga särskilda riktlinjer för området utan är redovisat som befintligt bostadsområde. Den redovisar dock ett grönstråk med våtmark, väster och precis norr om det aktuella planområdet.

Cykelplan

I kommunens cykelplan, daterad 2010-06-07, redovisas inga befintliga cykelvägar i eller i direkt anslutning till detaljplanen. Planområdet ligger dock relativt nära det regionala cykelstråket som går längs med Gudöbroleden. Norr om planområdet redovisas en länk som ”beaktas vid planering” och är en länk som idag ligger till stora delar i vatten och för tillfället inte är aktuell att utveckla.

Detaljplaner och områdesbestämmelser

Gällande plan för området är B64 från 1949 reviderad 1952. Aktuellt planområde är i planen planlagt för bostadsändamål. Enligt denna detaljplan, B64, är en styckning enligt nytt förslag (del av Vendelsö 3:68) i det aktuella planområdet inte möjlig.

Kommunala miljömål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt 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.

Kommunala miljömål

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

RIKSINTRESSEN

Planområdet omfattas inte av något riksintresse.

FÖRUTSÄTTNINGAR

BEBYGGELSE

Inom planområdet står idag ett enbostadshus med tillhörande komplementbyggnader. Huvudbyggnaden är om- och tillbyggd på slutet av 1990-talet. Fasaden har röd liggande träpanel medan detaljer går i vitt, grått och grönt och taket är rött tegel. På fastigheten finns en swimmingpool och tre komplementbyggnader, varav en lekstuga.



Befintlig huvudbyggnad sett från norr.

Omgivande bebyggelse består mestadels av friliggande villor i en till två plan placerade i trädgård. Söder om fastigheten, på andra sidan Petuniavägen, ligger en radhuslänga i två våningar. Utformningen på omkringliggande bebyggelse är varierad i olika stilar, färger och material.

KULTURMILJÖ

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar inom planområdet.

NATUR

Landskap, mark och vegetation

Planområdet består av lera (glacial) och har inga hårdgjorda ytor. Planområdet består i den södra (bebyggda) delen mestadels av gräsmatta med en del berg i dagen medan den norra delen består mer av jord och lera, ju längre norr ut desto blötare är det. Planområdet sluttar ner mot Drevviken i norr. Fastigheten har en plåtå i den södra delen av planområdet där befintligt bostadshus ligger idag, +27 meter (RH 2000), därefter sluttar området ett par meter för att sedan luta lite svagare ner mot vattnet. Planområdets norra del ligger på +21 meter (RH 2000).



Bilden visar den norra delen av fastigheten Vendelsö 3:68.

PARK, REKREATION OCH LEK

Inom planområdet, på den egna fastigheten, finns möjlighet till rekreation och lek. Det är nära till Drevviken, som ligger precis norr om planområdet, med dess rekreativa möjligheter men det är längre till större strövområden. Behovet av närlek anses tillgodosedd på den egna fastigheten, närmaste kommunala lekplats finns i Sågenområdet.

SERVICE OCH ARBETSPLATSER

Förskola finns drygt 500 meter från planområdet. Fler skolor ligger lite längre bort ca 1,5 kilometer. Närservice finns bland annat drygt en kilometer från planområdet i Sågenområdet. Mer service finns även norr ut mot Tyresö eller söder ut närmare Handen.

GATOR OCH TRAFIK

Gatunät samt gång- och cykelnät

Gatunätet i anslutning till planområdet är utbyggt. Tillfarten till fastigheten sker idag antingen direkt från Petuniavägen eller så kan tillfart ske via Stjärnvägen, direkt öster om planområdet, precis innan vändplatsen. Hastighetsbegränsningen i närområdet är 30 km/h. I närområdet sker cykling och promenader i blandtrafik. Där Petuniavägen möter Vendelsögårdsväg, söder om planområdet, finns en separerad gång- och cykelväg. Längs med Gudöbroleden löper det regionala cykelstråket.

Kollektivtrafik

Närmaste busshållplats finns på Vendelsögårdsväg drygt 100 meter från planområdet. Längs med Gudöbroleden finns även busslinjer mot Gullmarsplan och Stockholm C samt mot Brandbergen och Handen-terminalen.

Parkering

Parkering sker på fastigheten.

STRANDSKYDD

Strandskydd gäller inte inom planområdet men precis norr om planområdet gäller strandskydd.

HÄLSA OCH SÄKERHET

Förorenad mark

Det finns inga dokumenterade föroreningar inom området.

Transporter med farligt gods

Gudöbroleden, ca 200 meter öster om planområdet, är sekundärled för farligt gods.

Radon

Planområdet ligger inom område klassat som lågriskmark.

Översvämning

Planområdets norra del ligger inom ett område där det finns risk att ett 10 000-årsflöde skulle kunna nå, planområdesgränsen ligger på gränsen till hur högt ett 100-årsflöde skulle kunna nå (IVL, *Översiktlig klimat- och sårbarhetsanalys Haninge kommun*, 2013). I utvecklingsprogrammet för Vendelsö fastslogs att ingen ny bebyggelse får uppföras under + 21 meter (RH 00) vilket motsvarar +21,5 (RH 2000) över havet, vilket grundar sig på en rapport som gjordes av SMHI daterad augusti 2000.

MARKFÖRHÅLLANDEN

Geotekniska förhållanden

I samband med detta detaljplanearbete har en översiktlig geoteknisk undersökning gjorts över det område där möjlighet för ny bebyggelse prövas (se rapport *Översiktlig geoteknisk undersökning Vendelsö 3:68*, daterad 2013-09-23, Ramböll). Sammanfattningsvis är den generella jordlagerföljden:

- Fyllning
- Lera
- Friktionsjord

Under den befintliga markytan finns en fyllning som varierar mellan silt, sand och friktionsjord. Mäktigheten varierar mellan 0,1 m och 1,0 m och är som mäktigast i den östra och södra delen. Under fyllningen finns en lera med inslag av friktionsjord, silt och siltsikt. Mäktigheten varierar mellan 5,4 m och 11,8 m. Undersökningen visar bland annat att lerans skjuvhållfasthet

klassificerats som extremt låg till låg. Materialet bedöms som en måttligt tjällyftande jordart och lerans sensitivitet är mellan intensiv. Leran övergår mot djupet till silt som i sin tur underlagras av en friktionsjord ovan förmodat block/berg. Sondringen avslutades mellan 5,8 - 14,8 m under befintlig markyta. Som grundast är det i områdets södra del.

Vid sondringen noterades inget fritt stående vatten. Grundvattennivån bedöms variera mellan nivåerna på + 19,5 i norr och + 21,5 i söder (RH 2000). Grundvattennivåerna kan även variera under året.

Oförstärkt mark med belastning (motsvarande enplansvilla) klarar inte säkerhetskraven mot skred.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Haninge kommuns dagvattenstrategi, antagen av kommunfullmäktige 2005-04-04, är vägledande beträffande dagvattenhanteringen. Där föreslås bland annat att vattenbalansen ska bevaras, översvämningar ska undvikas, föroreningar av dagvattnet förhindras, förorenat dagvatten ska renas samt att dagvattnet nyttjas för att skapa vackra vattenmiljöer.

Generellt gäller att dagvattnet i första hand ska omhändertas på den egna fastigheten. I andra hand ska fördröjning ske på tomtmark innan avledning sker till det allmänna nätet.

Dagvattnet inom planområdet fördröjs idag på den egna fastigheten (LOD) innan det når Drevviken som är recipient.

Dricksvatten och spillvatten

Kommunalt vatten och avlopp finns utbyggt inom området. Möjlighet att ansluta finns.

Avfall

Krav på källsortering av hushållssopor gäller enligt kommunens avfallsplan som antogs av kommunfullmäktige i november 2011. Avfallsplanen har för avsikt att avfallshanteringen ska utvecklas till att bli så enkel och bekväm som möjligt för de som producerar avfall. Närmaste återvinningsstation finns idag vid Sågen.

El, tele, bredband och uppvärmning

El och tele finns utbyggt men fastigheten är i dagsläget inte kopplad till bredband. Befintlig byggnad har bergvärmebaserad uppvärmning.

FÖRÄNDRINGAR – PLANFÖRSLAG

Ny bebyggelse

Planförslaget innebär att fastigheten kan styckas så att en till två nya fastigheter kan bildas utöver den södra delen som redan har en befintlig byggnad.

Förslaget innebär att i den norra delen av planområdet (e₁) finns möjlighet att antingen uppföra en till två friliggande villor, eller ett parhus för två familjer, eller två kedjehus där byggnaderna är sammankopplade med garage/komplementbyggnad, i högst två våningar som anpassas till omgivande bebyggelses skala. Huvudbyggnaden får byggas upp till 150 kvm och komplementbyggnad om 30 kvm om fastigheten är 1000-2000 kvm. Är den större, det vill säga om fastigheten bara styckas i en till fastighet (större än 2000 kvm) får huvudbyggnaden byggas upp till 200 kvm och komplementbyggnad får då vara 50 kvm. Källare/souterrängvåning får inte uppföras på denna del, se rubrik hälsa och säkerhet för förklaring.

Den södra delen av fastigheten (e₂) är tänkt att se ut som den gör, med en lite större fastighet där huvudbyggnad får byggas upp till 200 kvm och upp till två komplementbyggnader på totalt 50 kvm.

Huvudbyggnad får vara högst 4,5 meter i en våning och i två våningar högst 6,5 meter. Vind får inte inredas vid två våningar. Komplementbyggnad får vara högst 3,5 meter. Alla dessa höjder avser byggnadshöjden vilken är avståndet mellan markens medelnivå till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 graders lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Största taklutning för huvudbyggnad i två våningar och för komplementbyggnad är 27 grader. Största taklutning är 38 grader för huvudbyggnad i en våning.

Tillfart och parkering

Tillfart till den nya norra delen av planområdet kan ske via Stjärnvägen där ett skaft kan bildas för att nå den potentiella nordvästra fastigheten. Ett skaft är även möjligt att lägga längs med den västra befintliga fastighetsgränsen från Stjärnvägen för att nå den potentiella fastigheten. I så fall sker tillfart till den nordöstra delen fortfarande från Stjärnvägen i öster. Parkering sker på den egna fastigheten.

TILLGÄNGLIGHET

Tillgängligheten regleras av gällande lagstiftning. Allmänt gäller kommunens handikappolitiska program, daterat 2002-03-25.

HÄLSA OCH SÄKERHET

På grund av riskerna för översvämning och planområdets markförutsättningar finns speciella planbestämmelser. På grund av översvämningens risk har den byggbara marken begränsats och den norra delen av fastigheten har belagts med prickmark, det vill säga mark som inte får bebyggas. Av trafiksäkerhetsmässiga skäl får bebyggelsen inte heller uppföras närmare vägen än 6 meter, detta är också begränsat med prickmark.

När det gäller markförutsättningen gäller att nya byggnader, på den norra delen, inte får ha källare eller souterrängvåning. Där gäller även att grundläggning endast får ske med pålar till fast botten.

För hela planområdet gäller det att bygga så att byggnaderna klarar, inte skadas av, vatten upp till nivån +23 meter (RH 2000). Grundläggningen ska vara sådan att nödvändig dränering i sin lägsta punkt inte understiger +21,5 meter (RH 2000). Dessutom krävs marklov för all schaktning och fyllnad inom planområdet. Se även rekommendationerna från den *översiktlig geoteknisk undersökning Vendelsö 3:68* (Ramböll, 2013-09-23). Vidare krävs en grundligare geoteknisk undersökning i bygglovskedet för att säkerställa en säker byggd miljö.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Dagvatten

Kommunens dagvattenstrategi, antagen i Kommunfullmäktige, ska vara vägledande för dagvattenhanteringen. Dagvattnet kommer även fortsättningsvis att infiltreras på den egna tomten. De två möjliga nya bostäderna anses inte påverka dagvattensituationen nämnvärt.

Dricksvatten och spillavloppsvatten (från bad, disk och toalett)

Vattenförsörjningen ordnas genom anslutning till befintliga ledningar.

Avfall

Den kommunala avfallsplanen ska följas.

El och uppvärmning

El och uppvärmning bör väljas från förnybara energikällor.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetiden är 5 år efter det att planen vinner laga kraft.

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 förfarande.

Plansamråd:	feb/mars 2014
Granskning:	april 2014
Stadsbyggnadsnämndens antagande:	juni 2014
Laga kraft	juli 2014

Dessa tider har angivits under förutsättning att detaljplanearbetet går som planerat och inte överklagas.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Markägoförhållanden

Marken inom området är privatägd.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år och påbörjas efter det att planen vunnit laga kraft.

Ansvarsfördelning

Inom området finns ingen allmän platsmark. Kvartersmarken inom området är bostadsändamål (friliggande och eller par-/kedjehus på del av fastigheten). Fastighetsägaren är huvudman för kvartersmark och ansvarar för planens genomförande samt för framtida drift och underhåll inom kvartersmarken.

TEKNISKA FRÅGOR

Trafik

Trafiksituationen inom planområdet och tillfartstrafiken bedöms som marginellt förändrad.

Vatten och avlopp (vatten, spillvatten och dagvatten)

Planområdet ligger inom verksamhetsområde för kommunalt vatten och avlopp och ska anslutas till befintliga VA-ledningar (vatten- och spillvattenledningar) i området. Ägaren av kvartersmarken är ansvarig för vatten- och spillvattenledningar och dess framtida drift och underhåll fram till anvisad förbindelsepunkt. Dagvattnet inom planområdet fördröjs även fortsättningsvis på den egna fastigheten (LOD) innan det når Drevviken som är recipient.

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark.

Övriga ledningar

Eventuell flytt av befintliga ledningar inom kvartersmark utförs av nätägaren men bekostas av fastighetsägaren. Vid eventuella schaktningsarbeten ska kabelutsättning begäras hos respektive anläggningsägare. Befintliga ledningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.

Tekniska utredningar

I anslutning till bygglov och byggsamråd ska fastighetsägaren ta fram mer detaljerade geotekniska data inför fortsatt val av grundläggning och byggnadssätt utöver det som redan ställs som krav i planbestämmelserna.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsbildningsfrågor (avstyckning, fastighetsreglering m.m.), bildande av gemensamhetsanläggningar och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av lantmäterimyndigheten i Stockholms län efter ansökan från fastighetsägare.

EKONOMISKA FRÅGOR

Kostnader

Framtagandet av detaljplanen finansieras av fastighetsägaren vilket regleras av upprättat plankostnadsavtal. Fastighetsägaren svarar för kostnader för anslutning till eldistributionsnät och anslutning till befintligt kommunalt vatten och avlopp.

MILJÖKVALITETSNORMER

Genomförandet av planen bedöms inte innebära någon negativ påverkan på miljön.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge kommun, genom planarkitekt Jenny Hulthén. Tjänstemän har varit:

Jenny Hulthén	Planarkitekt
Maria Ekdahl	Planarkitekt
Sara Eriksson	Plan- och bygglovschef
Britta Orring	Mark- och exploateringschef
Set Maront	Bygglovarkitekt
Ronny Jarnestedt	VA-strateg

Övriga:

Sarah Simson	Ramböll
--------------	---------