

Detaljplan för Vendelsö 3:81  
Vendelsö

# PLANBESKRIVNING



## ANTAGANDEHANDLING

Enkelt planförfarande  
2017-08-28

# INNEHÅLLSFÖRTECKNING

INLEDNING .....	3
FÖRUTSÄTTNINGAR.....	5
FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG .....	5
KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE.....	6
DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE .....	6
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	7

# INLEDNING

## DETALJPLANENS HANDLINGAR

- Plankarta med bestämmelser, 2017-08-28
- Planbeskrivning, 2017-08-28
- Granskningsutlåtande, 2017-08-28
- Grundkarta, 2016-03-16

## BAKGRUND OCH PLANUPPDRAG

Kommunstyrelsen gav 2013-03-25 § 73 planavdelningen i uppdrag att ta fram en detaljplan för Vendelsö 3:81. Detaljplanens mål är att medge avstyckning i enlighet med hur det var tänkt i detaljplan D178. Den nya detaljplanen ska upprättas för den del av fastigheten Vendelsö 3:81 som avsågs avstyckas enligt detaljplan D178, så att antalet fastigheter inom kvarteret inte kan bli fler.

Planen handläggs med enkelt planförfarande enligt PBL 2010:900 i sin lydelse 2012-12-06 enligt SFS 2012:820.

## PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Vendelsö 3:81 för bostadsändamål.

## LÄGE OCH MARKÄGOFÖRHÅLLANDEN

Fastigheten Vendelsö 3:81 är belägen söder om Östra Strandvägen i Vendelsö och cirka 5 km nordost om Haninge centrum. Fastigheten Vendelsö 3:81 är privatägd och omfattar totalt 4 619 m<sup>2</sup>. Planområdet omfattar cirka 1 060 m<sup>2</sup>.

## 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](http://www.haninge.se)).



# TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

## Översiktliga planer

I kommunens gällande översiktsplan, *Översiktsplan 2030- med utblick mot 2050*, antagen av kommunfullmäktige 2016-11-07 § 305, samt i *Vendelsö utvecklingsprogram*, antaget av kommunfullmäktige 2010-10-18 § 151, är planområdet inte särskilt nämnt.

Utvecklingsprogrammet skriver att ny bebyggelse i första hand ska tillkomma i och i anslutning till befintlig bebyggelse. Nybyggnation bör anpassa sig till Vendelsös karaktär, både vad gäller lokalisering och volym. Programmet ställer sig vidare positivt till enstaka styckningar om dessa enkelt kan anslutas till kommunalt vatten och avlopp.

## Detaljplaner

För området gäller detaljplan D178, laga kraft 2006-09-14, som reglerar marken till bostadsändamål i maximalt två våningar. I detaljplanen finns illustrationslinjer för var fastigheter bör kunna styckas som visar en möjlig styckning i planområdets läge. Tillhörande gatukostnadsutredning tog fasta på dessa linjer när man bedömde vilka fastigheter som var avstyckningsbara. Lantmäteriet har medgivit avstyckning av andra fastigheter än de som avsågs i detaljplanen varför Vendelsö 3:81, som fått betala gatukostnader för möjlig avstyckning, nu inte kan avstyckas.

Genomförandetiden för den underliggande detaljplanen D178 går ut 2017-09-14.

Planavdelningen bedömer att syftet med denna detaljplan är ett särskilt skäl för att ersätta del av detaljplan D178 med ny detaljplan innan genomförandetiden har gått ut. Ändringen bedöms inte skada berörda fastighetsägare.

## Hållbarhetsmål

Haninge kommun strävar efter en långsiktigt hållbar utveckling - ekologiskt, socialt och ekonomiskt. Begreppet hållbar utveckling definieras av FN som ”en utveckling tillgodoser dagens behov utan att äventyra kommande generationers att möjligheter att tillgodose sina behov”<sup>1</sup>.

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.

I Haninge kommun formulerar kommunfullmäktige mål för hållbar utveckling i mål och budget. De mål som berör stadsbyggandet är följande:

- God livsmiljö för nuvarande och kommande generationer
- Nya bostäder i bra lägen
- Trygga invånare med inflytande och delaktighet
- God folkhälsa
- Hög tillgänglighet

Kommunfullmäktige har antagit Vattenplan, Klimat- och energistrategi och Naturvårdsplan som vägleder arbetet för hållbar utveckling. De övergripande mål som berör stadsbyggandet är:

- Alla vattenförekomster i Haninge ska uppnå god ekologisk och god kemisk status senast 2021 (EU:s ramdirektiv för vatten).
- Utsläppen av växthusgaser ska inom Haninge fram till 2020 ha minskat med 40 % jämfört med 1990. År 2050 sker inga nettoutsläpp av växthusgaser i Haninge.
- Skydda och utveckla naturvärden, biologisk mångfald och ekosystemtjänster.

---

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

## Riksintressen

Planområdet omfattas inte av några riksintressen.

# FÖRUTSÄTTNINGAR

Planområdet består av del av den enskilda fastigheten Vendelsö 3:81. Marken är ianspråktagen som tomtmark med uppvuxen trädgård. I planområdets västra del finns fastighetens infart som ligger på +24 meter över havet. I planområdets östra del finns berg i dagen som i sin högsta punkt ligger på +27 meter över havet.

Bebyggelsen i närområdet består av en blandning av äldre enbostadshus och nya enbostadshus som tillkommit under senare år. Den äldre bebyggelsen består av både en- och tvåvåningshus. Den nyare bebyggelsen består i huvudsak av tvåvåningshus.

Planområdet består enligt SGU:s jordartskarta av postglacial finsand i väster och glacial lera i öster. En geoteknisk undersökning utfördes för området i samband med detaljplan D178. För att bestämma lämpligt grundläggningsätt för den byggbara kvartersmarken ska särskild geoteknisk utredning utföras i samband med bygglovprövningen.

Dagvattnet tas om hand lokalt genom infiltration och ytavrinning mot Lyckån i söder. Dagvatten från området avrinner till Drevviken som bedömts ha måttlig ekologisk status med mål att uppnå god ekologisk status 2021.

Det finns inga kända fornlämningar eller radonförekomst inom området. Fastigheten ligger långt bort från de mer trafikerade vägarna och därför bedöms buller inte vara ett problem. Förbindelse till fastigheten sker via Östra Strandvägen.

Vendelsö 3:81 belastas av en ledningsrätt för vatten och avlopp till förmån för den kommunägda fastigheten Vendelsö 3:1714. Ledningsrätten är ett 6 meter brett område längs med fastighetens västra gräns.

# FÖRÄNDRINGAR - PLANFÖRSLAG

Detaljplanen medger möjlighet för fastigheten Vendelsö 3:81 att styckas en gång, till två fastigheter med bostadsändamål. För att försöka bevara karaktären med väl tilltagna trädgårdar är det viktigt att de avstyckade fastigheterna inte blir för små. Minsta tomtstorlek för den del av fastigheten Vendelsö 3:81 som ingår i planområdet är 800 m<sup>2</sup>.

Inom planområdet reserveras mark genom ett 6 meter brett u-område för ledningsrätten för vatten och avlopp till förmån för Vendelsö 3:1714. Inom detta område föreslås också in- och utfart samt ledningar för den resterande delen av Vendelsö 3:81 anläggas. För egenskapsområdet finns en administrativ bestämmelse (a<sub>1</sub>) som anger att utökat marklov krävs för ändring av marknivåer genom sprängning, schaktning och fyllning.

Planen medger att huvudbyggnad uppförs med en maximal bruttoarea om 180 m<sup>2</sup>. För att huvudbyggnaden inte ska ta upp alltför stor plats på fastigheten begränsas även byggnadsarean till 130 m<sup>2</sup>. I bruttoarean inräknas alla våningsplan, även källare under mark och eventuell suterrängvåning. Byggnadsarean är den yta som byggnaden upptar på marken. Komplementbyggnader får sammanlagt inte uppta större byggnadsarea än 50 m<sup>2</sup>.

Takvinkeln för komplementbyggnader begränsas till 27 grader. För huvudbyggnad har ingen särskild takvinkelbegränsning angivits. Däremot har en totalhöjd om 8,0 meter införts. Det innebär att byggnader i två hela våningar inte kan uppföras med alltför brant takvinkel.

Parkering inklusive gästplats ska anordnas på den egna fastigheten. Enbostadshus bör ha utrymme för minst 2 bilplatser på den egna fastigheten.

Planområdet kommer att anslutas till kommunalt vatten och avlopp (VA). Avrinning av dagvatten ska ske i enlighet med kommunens dagvattenstrategi. Ytvatten från tak och hårdgjorda ytor ska i första hand tas omhand på den egna fastigheten innan avledning sker till det allmänna nätet.

## KONSEKVENSER AV PLANENS GENOMFÖRANDE

### BEHOVSBEDÖMNING - MILJÖKONSEKVENSER

Förslaget bedöms vara förenligt med miljöbalkens 3, 4 och 5 kapitel.

För detaljplanen har en behovsbedömning gjorts för att ta reda på om förslagets genomförande kan antas medföra betydande miljöpåverkan eller inte. Detaljplanen innebär ingen påverkan av betydelse på miljön, hälsan eller hushållningen med mark och vatten. Detaljplanen bedöms inte medföra betydande miljöpåverkan.

### FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Efter planen har vunnit laga kraft kan avstyckning av fastigheten Vendelsö 3:81 till två fastigheter ske och servitut för in- och utfart till stamfastigheten som belastar den nya styckningslotten kan bildas.

Längs planområdets västra kant föreslås ett 6 meter brett u-område för kommunens VA-ledningar. U-området omfattar cirka 160 m<sup>2</sup>.

Det område som ingår i denna detaljplan upphävs och ersätts i detaljplan D178. Detaljplan D178 fortsätter att gälla som innan i övriga delar. Det maximala antalet fastigheter inom egenskapsområdet fortsätter att vara 13 stycken, det antal fastigheter som finns idag.

## DETALJPLANENS GENOMFÖRANDE

Haninge kommun står för samtliga kostnader i samband med framtagande av detaljplanen.

Kostnader för planens genomförande, som till exempel fastighetsreglering, uppförande och underhåll av byggnader och anläggningar inom kvartersmarken, betalas av fastighetsägaren. Kostnader för rättighetsupplåtelse står respektive ledningshavare för.

Respektive ledningshavare för till exempel VA inom planområdet ansvarar för sina ledningar. Ansökan om rättighetsupplåtelser görs av respektive ledningshavare hos Lantmäterimyndigheten.

Fastighetsbildningsfrågor, bildande av servitut och andra fastighetsrättsliga frågor handläggs av Lantmäterimyndigheten efter ansökan från fastighetsägare.

## TIDPLAN

Plansamråd: sommaren 2016

Granskning: våren 2017

Stadsbyggnadsnämndens antagande: hösten 2017

# ADMINISTRATIVA FRÅGOR

## GENOMFÖRANDETID

Genomförandetiden är 5 år den dag planen vinner laga kraft. Genomförandetiden för den underliggande detaljplanen D178 går ut 2017-09-14.

## MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen är framtagen av stadsbyggnadsförvaltningen, Haninge kommun, genom planarkitekt Sofia Anesäter Olsson.