



Dnr: 2015-02847-214

Upprättad | 2017-03-10

Arkivnummer: 0181K-P 1722A

Laga kraft | 2017-11-17

Planbeskrivning

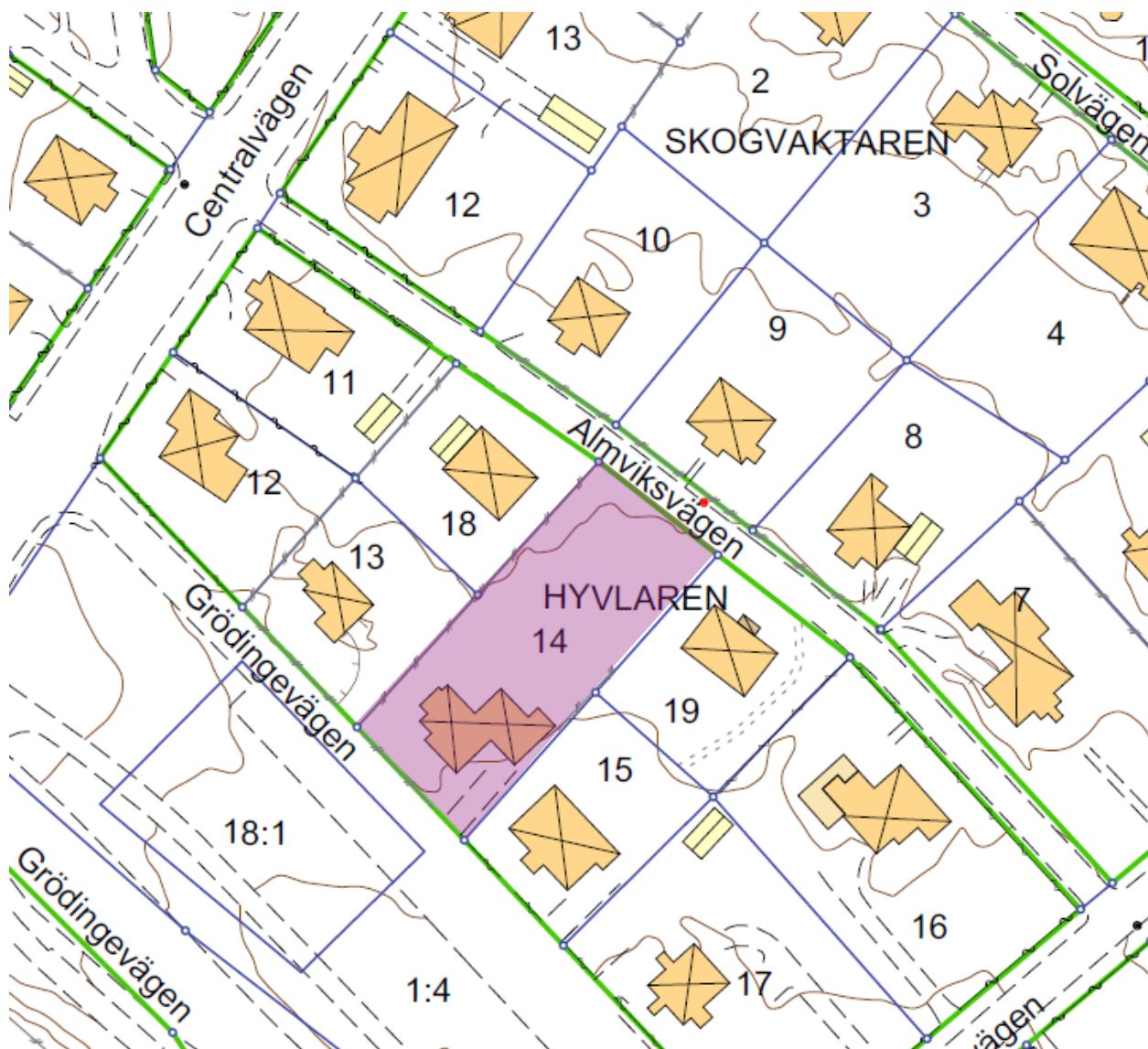
Detaljplan för

Hyvlaren 14

inom Östertälje, i Södertälje

LAGA KRAFTHANDLING

Upprättad enligt PBL 2010:900 i sin lydelse från 2 januari 2015



DETALJPLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Syftet med detaljplanen är att möjliggöra för ytterligare ett friliggande enbostadshus inom planområdet. För att uppnå syftet kvävs en upphävning av gällande tomtindelning och en ny detaljplan med förändringar av planbestämmelser angående minsta fastighetsstorlek och byggrätt. De aktuella ändringarna anses inte vara i konflikt med syftet för gällande stadsplan.

TILL PLANEN HÖR DESSA HANDLINGAR:

- Plankarta med planbestämmelser, skala 1:500
- Planbeskrivning
- Fastighetsförteckning
- Samrådsredogörelse
- Granskningsutlåtande

MILJÖPÅVERKAN

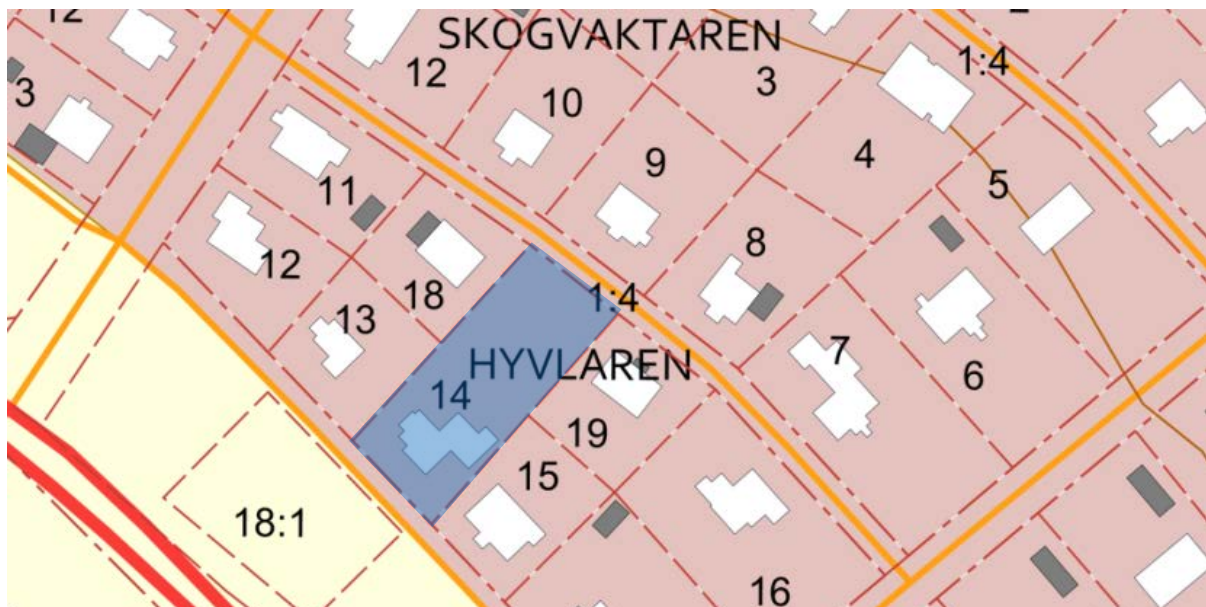
Behovsbedömning och överensstämmelse med 3 och 4 och 5 kap. i miljöbalken
Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken och att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) inte är nödvändig. Detaljplanens genomförande anses förenlighet med 3,4 och 5 kap. Miljöbalken jmf. 5§ -förordningen (1998:896) om hushållning med mark och vatten.

PLANDATA

Område, areal och markägoförhållanden

Planområdet utgörs av en fastighet som är lokaliserad i stadsdelen Östertälje, i ett område med fristående enbostadshus. Området ligger ca 200 meter från Östertälje station. Den aktuella fastigheten, Hyvlaren 14, är ca 1185 kvadratmeter stor. Fastigheten är privatägd.

Fastigheter som angränsar till Hyvlaren 14 är Hyvlaren 13, 15, 18 och 19, Skogsvaktaren 8, 9 och 10, som alla ägs av privatpersoner. Vägområden och parkmark finns inom fastigheterna Östertälje 1:4 och 18:1 som ägs av Södertälje kommun (se bild nedan).



Fastigheten Hyvlaren 14 markerat i blått.

Översiktsplan och gällande planer

Östertälje är ett utpekad förtätningsområde i översiktsplanen. Detaljplanen följer översiktsplanens intentioner. För planområdet gäller en tomtindelning 01-IGE-26/1963 från 1962. Området är planlagt sedan tidigare med detaljplan 0181K-P289B ”Förslag till Stadsplan för Igelsta” från 1923, som medger fristående hus med en minsta tomtstorlek på 650 kvadratmeter och med en byggrätt på 1/8 del av tomtens storlek.

Kommunala beslut

Nämnd	Beslut	Beslutsdatum
Stadsbyggnadsnämnden	Planuppdrag och plansamråd	2016-05-24 § 71
Stadsbyggnadsnämnden	Godkänner samrådsredogörelsen och skicka ut handlingarna på granskning	2016-12-13 § 218
Stadsbyggnadsnämnden	Godkänner granskningsutlåtandet samt beslutar att anta detaljplanen	2017-03-28 § 62

FÖRUTSÄTTNINGAR

Pågående markanvändning

Hyvlaren 14 ligger i ett bostadsområde som till största del består av fastigheter med friliggande enbostadshus. Storleken på bostadshusen varierar från ca 65 kvadratmeter till 140 kvadratmeter i byggnadsarea. Fastigheternas storlek varierar från ca 600 kvadratmeter till 1500 kvadratmeter. Komplementbyggnader är uppförda på en del av de angränsande fastigheterna och är i vissa fall sammanbyggda med huvudbyggnaden. Huvudbyggnaderna är upp till två våningar höga, vissa med källare, och är placerade ca 4,5 meter från gräns mot granntomt. Avståndet mellan gräns mot gata och huvudbyggnader är mer än tre meter. Tomtindelning har upphävts för vissa fastigheter vilket har bidragit till att mindre fastigheter än 650 kvadratmeter har bildats. Almviksvägen och Grödingevägen ansluter till fastigheten. Östertälje station ligger mindre än 200 meter från fastigheten och busshållplats finns inom 100 meter.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Marken inom planområdet består av postglacial sand och avståndet till berg är 20-50 meter. Planområdet ligger inom utbyggt bostadsområde och det finns möjligheter att ansluta sig till befintliga dagvattenledningar men största delen av dagvattnet ska omhändetas inom planområdet. En planbestämmelse som begränsar andelen hårdgjord yta införs därför i detaljplanen.

Hälsa och säkerhet

Inom eller i direkt anslutning till planområdet finns ingen verksamhet som innebär någon risk för hälsa och säkerhet. Hyvlaren 14 är klassat som normalriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta. Ingen känd förorenad mark finns inom området. Befintlig byggnad som är belägen på planområdets södra sida som ligger inom område med ekvivalent ljudnivå på över 55 dB(A). På den norra delen av fastigheten där ny byggrätt föreslås överskrids inte riktvärdet för buller från väg.

Teknisk försörjning

Planområdet ligger inom befintlig stadsstruktur. Tillkommande bebyggelse kan anslutas till befintliga ledningar.

PLANFÖRSLAG

Tidigare detaljplan styrde minsta tomtstorlek och byggrätten. Dessa bestämmelser hindrade möjligheten att stycka tomten i två, för att kunna bygga ytterligare ett enbostadshus inom planområdet. Denna detaljplanen innebär en upphävning av tomtindelningen för planområdet, en utökning av byggrätten och en ändring av minsta tomtstorlek. Detaljplanen gör det möjligt att uppföra ytterligare ett friliggande enbostadshus i den norra delen av fastigheten. Planbestämmelserna anpassas efter befintlig bebyggelse i området.

GENOMFÖRANDE

Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är fem (5) år från det datum detaljplanen har vunnit laga kraft (4 kap. 21-25 § PBL). Under genomförandetiden har fastighetsägaren en garanterad rätt att bygga i enlighet med planen och detaljplanen får inte ändras utan att synnerliga skäl föreligger. Efter genomförandetidens utgång fortsätter detaljplanen att gälla tills den ändras eller upphävs.

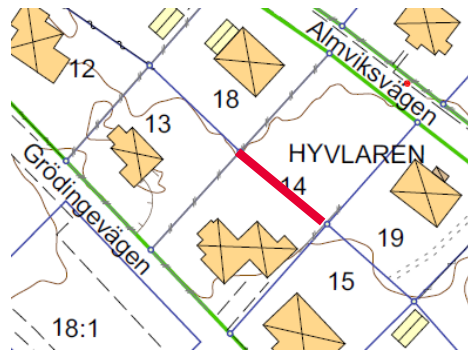
Huvudmannaskap och avtal

Det finns ingen allmän platsmark eller kommunal mark inom planområdet. Plankostnadsavtal finns mellan Södertälje kommun och fastighetsägaren avseende kostnader för detaljplanens framtagande.

Gemensamhetsanläggningar, servitut, ledningsrätter och ledningsflytt

Inga gemensamhetsanläggningar, servitut eller ledningsrätter finns idag på Hyvlaren 14. Flytt av fastighetens vattenservis kan behövas. Flytt av ledningar görs i överenskommelse med respektive ledningsägare och fastighetsägaren. Servitut för vattenservisen behöver bildas vid ny fastighetsbildning.

Skanova har markförlagda teleanläggningar som gränsar mot detaljplaneområdet i nordost, samt markförlagd teleanläggning inom detaljplaneområdet som ansluter grannfastighet, se karta till höger. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge.



Ledningskarta till vänster, vattenledning (blå linje) finns på den norra delen av fastigheten.

Möjlig fastighetsgräns (rödmarkerad) på kartan i mitten. Karta över teledningar till höger.

Fastighetsindelning

Detaljplanen innebär att tomtindelningen för Hyvlaren 14 upphör och att det från fastigheten Hyvlaren 14 kan avstyckas ny fastighet eller att markskiften kan ske genom fastighetsreglering. Fastighetsägaren ansvarar för ansökan om fastighetsbildning hos lantmäterimyndigheten.

Ekonomiska frågor

Planarbetet finansieras genom plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar för iordningställande av marken inklusive nödvändig sanering av eventuella markföroreningar. Fastighetsägaren ansvarar också för att utföra och beskosta alla anslutningar till kommunens gator enligt kommunal standard och ser till att ingen skada tillfogas kommunens anläggningar. Uttag av gatukostnader, inlösen av mark och upprättande av genomförandeavtal är inte aktuellt för denna detaljplan.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Vattenledningen i norra delen av fastigheten är fastighetens vattenservis, som ansluter till Telge Näts vattenledning i Almviksvägen. För att möjliggöra fortsatt försörjning av befintlig byggnad efter eventuell fastighetsindelning bör servisledningen mätas in och eventuellt läggas om i nytt läge. Kostnaden för detta står fastighetsägaren för. Servitut behöver sedan upprättas mellan fastighetsägarna eftersom den befintliga fastighetens vattenservis kommer att ligga inom den nya fastigheten men i ett nytt läge. Den nya fastigheten kan ansluta till Telge Näts vattenledning och spillvattenledning i Almviksvägen. På grund av höjdförhållandena i området kan den nya fastigheten behöva pumpa sitt spillvatten till ledningen i Almviksvägen.

Stadsnät, värme, el och dagvattenhantering

Området är försörjt med stadsnät, el och fjärrvärme. Anslutning kan göras efter avtal med Telge Nät AB. Fastighetsägaren ansvarar för att ta hand om dagvattnet inom den egna fastigheten. En planbestämmelse reglerar andelen hårdgjord yta för att ge förutsättningar för lokalt omhändertagande av dagvatten. Bortförsel av dagvatten till det allmänna nätet får inte göras utan överenskommelse med Telge Nät AB.

Geoteknik, förprojektering mm

Planarbetet föregås inte av någon geoteknisk utredning. Fastighetsägaren ansvarar för att utföra de grundundersökningar som är lämpliga med hänsyn till den planerade bebyggelsen. Ställningstagande för behovet av grundundersökning ska redovisas och motiveras i bygglovsansökan eller anmälan. Planområdet är klassat som normalriskområde för radon enligt kommunens markradonkarta.

KONSEKVENSER

Detaljplanen innebär att tomtindelningen upphör att gälla för Hyvlaren 14 och en ny fastighetsindelning är möjlig vilket kan innebära en etablering av ett friliggande bostadshus med infart. Eventuell ny fastighetsbildning ska prövas enligt villkoren i fastighetsbildningslagen. Upphävandet av tomtindelningen kan medföra en ändring av fastighetsgränser, kvartersnamn eller fastighetsbeteckningar. Ny fastighetsindelning och ett

ytterligare enbostadshus kan innebära en ledningsflytt och att ett servitut bör upprättas för aktuell ledning. Detaljplanen innebär ingen extra kostnad för kommunen.

Planförslaget och upphävandet av tomtindelningen bedöms inte medföra en betydande miljöpåverkan. Ingen miljökonsekvensbeskrivning har därför upprättas.

MEDVERKANDE

Daniel Edvardsson	Kommunala Lantmäterimyndigheten i Södertälje kommun
Sofie Sjögren	Bygglovsenheten

Samhällsbyggnadskontoret
Planarkitekt
Elanor Holm

Planchef
Andreas Klingström