



PLANBESKRIVNING • LAGA KRAFTHANDLING

UPPRÄTTAD: 2022-07-15 • DNR: SBN 2021/000125

LAGA KRAFTDATUM: 2023-03-21 • ARKIVNUMMER: 0181K-P 1797 C

Ändring av detaljplan för Basfiolen 3



Vad är en detaljplan?

En detaljplan är ett juridiskt bindande dokument som reglerar hur mark- och vattenområden får användas. Detaljplaner reglerar bland annat byggandets omfattning, var bebyggelse och infrastruktur ska ligga och hur den bör vara utformad. En detaljplan ger ramarna för framtida bygglovsprövningar. Det är en process som grundar sig på lagstiftning genom främst plan- och bygglagen (PBL) och miljöbalken (MB).

Planprocessen

1. Samråd

Kommunen redovisar planförslaget och relevant underlag till berörda myndigheter, kända sakägare och boende som berörs. Syftet med samrådet är att samla in information och synpunkter som berör detaljplanen. Efter genomfört samråd kan förslaget justeras utifrån de synpunkter som har kommit in.

2. Granskning

Innan planförslaget kan antas ska det vara tillgängligt för granskning, då ges berörda myndigheter, sakägare och andra berörda ytterligare en möjlighet att yttra sig över det reviderade planförslaget. Efter granskningen kan förslaget till detaljplanen justeras.

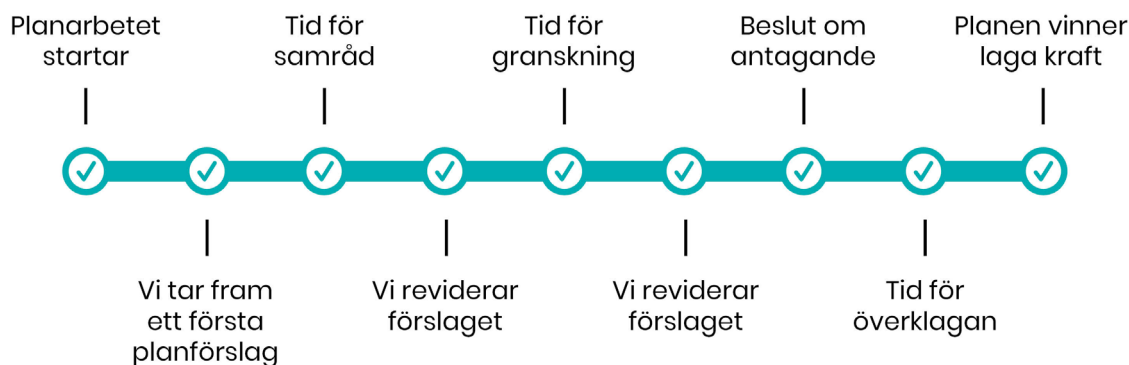
3. Antagande

Detaljplanen antas genom ett politiskt beslut. När detaljplanen har antagits underrättas länsstyrelsen, lantmäterimyndigheten, berörda kommuner samt de som har senast under granskningstiden lämnat in synpunkter som inte har blivit tillgodosedda.

4. Laga kraft

Om inget överklagande inkommit inom tre veckor efter att beslutet om antagande har tillkännagetts på kommunens anslagstavla vinner detaljplanen laga kraft.

Planprocessens hållplatser



En översikt kring hur planprocessens hållplatser ser ut enligt plan- och bygglagen samt det skede denna detaljplan befinner sig i.

Medverkande

Planförfattare

Ninos Merza, Planarkitekt,
Samhällsbyggnadskontoret (SBK)

Planchef

Tf. Christina Svartsjö (SBK)

Handlingar

Planbeskrivning
Plankarta
Fastighetsförteckning
Samrådsredogörelse
Granskningsutlåtande



Ortofoto över planområdet. Planområdets avgränsning visas inom röd markering.

Inledning

Bakgrund

Planuppdraget har initierats av en ansökan om planbesked daterad 2021-02-16 för fastigheten Basfiolen 3. Syftet med ansökan var att upphäva gällande tomtindelingsplan för att möjliggöra en avstyckning med avsikt att uppföra ett enbostadshus på den nybildade fastigheten.

Stadsbyggnadsnämnden gav 2021-05-11, §121 samhällsbyggnadskontoret i uppdrag att upphäva tomtindelningen.

I samband med införandet av 2011 års plan- och bygglag (PBL 2010:900) så gäller tomtindelningar som sedan år 1987 haft status som fastighetsplaner som detaljplanebestämmelser enligt 4. kap §18.

Det innebär att tomtindelningar utgör fastighetsindelingsbestämmelser tillhörande detaljplanen. Upphävande av fastighetsindelingsbestämmelser sker genom upphävande av detaljplan, ändring av detaljplan eller upprättande av ny detaljplan.

Syfte

Syftet är att möjliggöra en avstyckning av fastigheten Basfiolen 3. Det sker genom ändring av detaljplan där fastighetsindelingsbestämmelsen (tomtindelningen) för planområdet upphävs och bestämmelsen om minsta fastighetsstorlek justeras för att förhindra att fler än två fastigheter bildas.

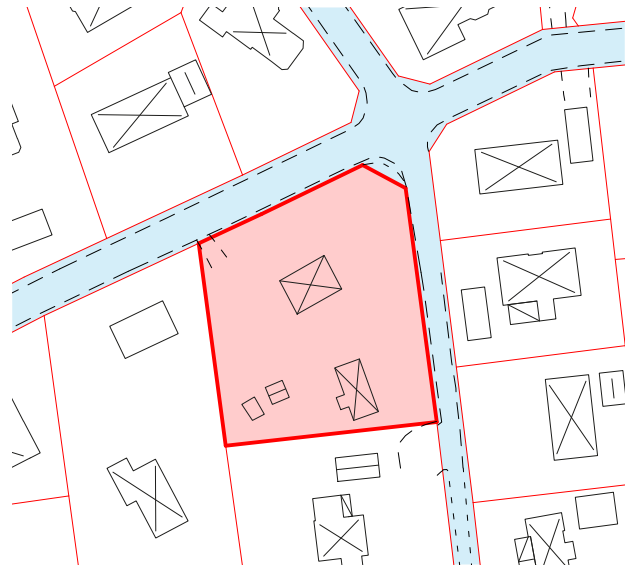
Planförfarande

Detaljplanen handläggs med ett standardförfarande.

Stadsplanens syfte

Detaljplanen för planområdet (Stadsplan för Bergviks villaområde från 1962) togs fram i syfte att bevara områdets karaktär som villaområde samtidigt som de befintliga fastigheterna inom området erbjöds möjlighet till delning då dessa ansågs vara mycket stora.

Detaljplanen för Basfiolen 3 medger område för bostadsändamål (fristående hus) och mark som inte får bebyggas. Planområdet omfattar bland annat följande bestämmelser: tomt får inte ges mindre areal än 500 m², huvudbyggnad får inte uppta större areal än 150 m², uthus eller annan gårdsbebyggelse får inte uppta större areal än 40 m², byggnad får uppföras med högst två våningar, vind får inte inredas och byggnad får inte uppföras till större höjd än 7,2 m.



Karta över planområdet. Planområdet markerat i rött. Kommunal mark markerat i blått.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

Ändring av detaljplan för Basfiolen 3 följer översiktsplanens riktlinjer om att staden ska växa genom förtätning av stadsmiljön. Planområdet ligger inom en utpekad tyngdpunkt med förtätningspotential.

Miljöpåverkan enligt miljöbalken

Förenligt med 3, 4, 5 och 6 kap i miljöbalken

Kommunen bedömer att planens genomförande inte kan antas medföra sådan betydande miljöpåverkan som anges i 6 kap. 11 § miljöbalken att en miljökonsekvensbeskrivning enligt 6 kap. 11 § miljöbalken och 4 kap. 34 § plan- och bygglagen (PBL 2010:900) är nödvändig.

Förutsättningar

Plandata

Lägesbestämning och areal

Fastigheten är 1706 m² och ligger inom Bergviks villaområde i stadsdelen Brunnsäng.

Markägoförhållanden

Fastigheten är privatägd och angränsar bland annat till den kommunala fastigheten Brunnsäng 1:1 och andra privata fastigheter inom kvarteret Basfiolen.

Gällande planer

Stadsplan för Bergviks villaområde från 1962 (aktbeteckning 0181K-P323C) gäller som detaljplan för området.

Planområdet omfattas av en tomtindelingsplan från 1966 för kvarteret Basfiolen (aktbeteckning 0181K-437/1966).

Mark

Naturmark, terräng och vegetation

Planområdet utgörs av sluttande terräng med högre topografi i den södra delen av fastigheten. Planområdet är utpekad som livsmiljö i Södertälje kommuns pollineringsplan.

Bebyggelse-, stads och landskapsbild

Planområdet ligger inom Bergviks villaområde, området har anor från sent 1800-tal. Stadsbilden domineras av enbostadshus med inslag av parhus, radhus och flerbostadshus. Landskapet kännetecknas av en sluttning ned mot Mälaren.

Planförslaget

Planförslaget syftar till att möjliggöra för ytterligare en fastighetsbildning inom planområdet med en minsta fastighetsstorlek på 700 m². Bebyggelsen ska i övrigt följa bestämmelserna i den underliggande detaljplanen "Stadsplan för Bergviks villaområde från 1962 (aktbeteckning 0181K-P323C)".

Grönstruktur och mötesplatser

Park

En del av fastigheten gränsar till ett område betecknat som "park eller plantering" enligt gällande plankarta (Stadsplan för Bergviks villaområde från 1962 aktbeteckning 0181K-P323C). Det går inte att säkra rätten till utfart åt området betecknat som "park eller plantering" eftersom vägar för fordonstrafik generellt inte är tillåtet inom Park.

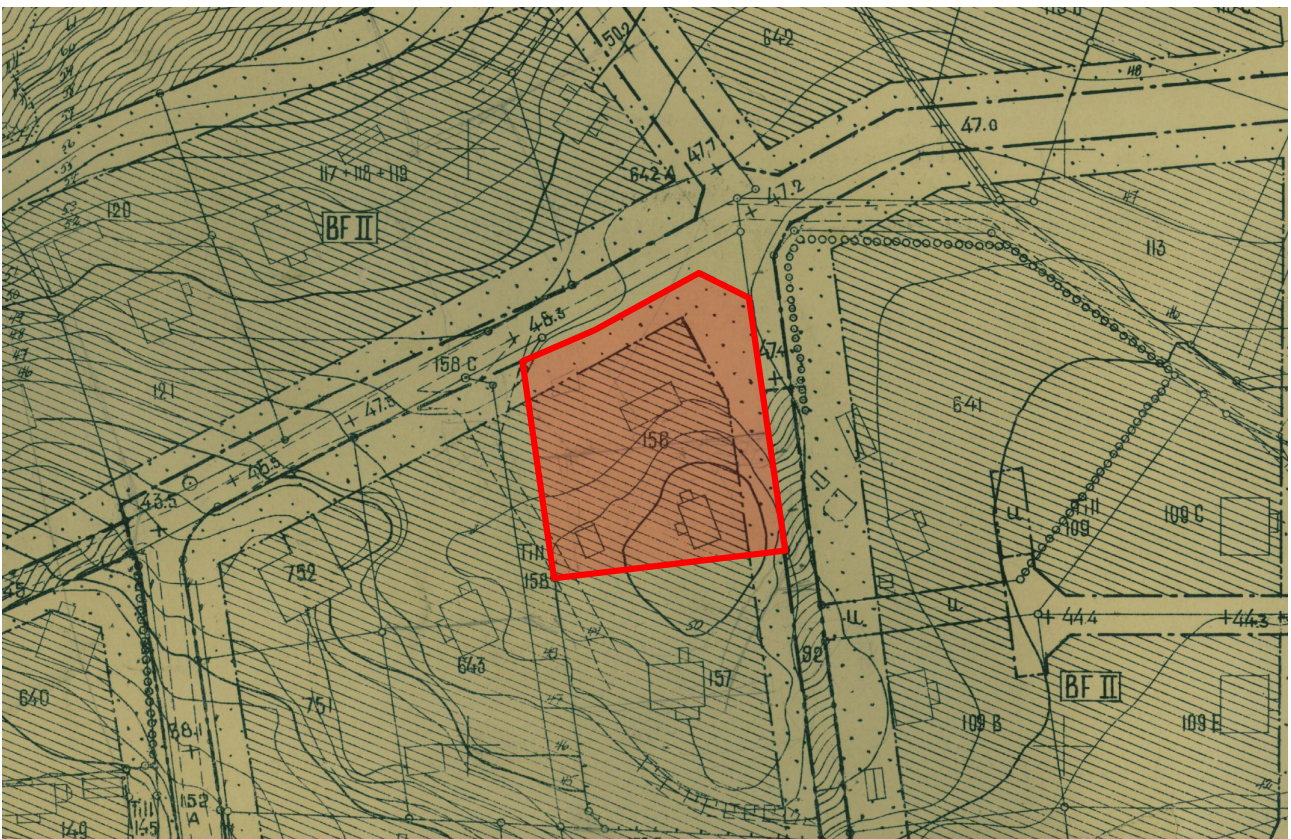
Nyskapade trädgårdsmiljöer rekommenderas följa Södertälje kommuns pollineringsplan eftersom planområdet är utpekad som livsmiljö i pollineringsplanen.

Gatunät

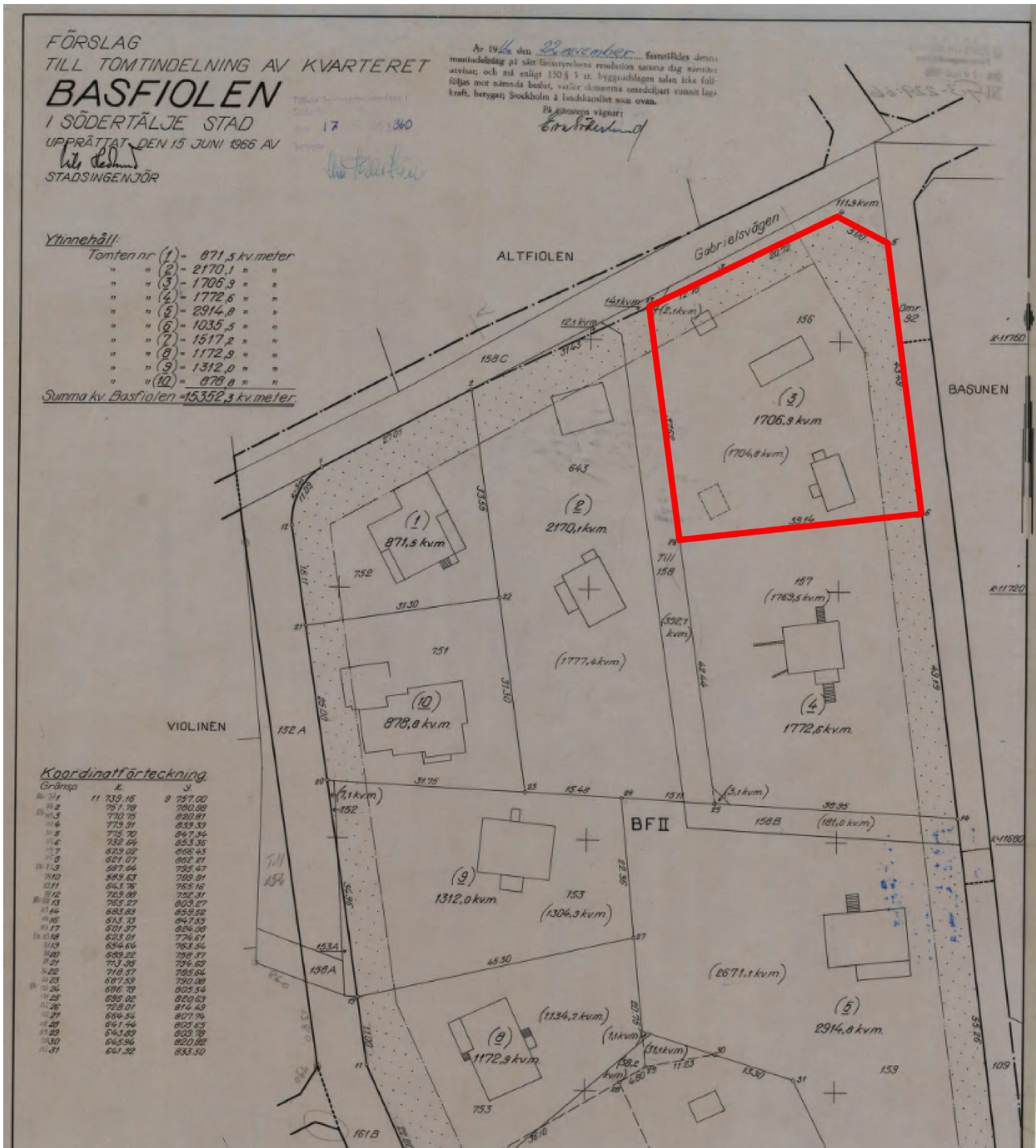
Planområdet avgränsas av lokalgatan Gabrielsvägen i norr och öster. Den östra delen är en smal återvändsgata utan utrymme för mötande trafik. Gatan saknar vändplan och avslutas med trappor. Den smala gatan blir ännu smalare vintertid med de snövallar som blir efter plogbilen.



Stadsplan för Bergviks villaområde från 1962 (aktbeteckning 0181K-P323C) gäller som detaljplan för området. Planområdets avgränsning visas inom röd markering.



Inzoomning av planområdet (röd markering).



Tomtindelning/fastighetsindelning 0181K-437/1966. Tomtindelning/fastighetsindelning upphävs inom röd markering.

Genomförande

Organisatoriska frågor

Fastighetsrättsliga konsekvenser

Efter att detaljplanen vinner laga kraft så blir det möjligt att avstycka fastigheten genom lantmäteriförrättning. Fastighetsägaren ansvarar för att skicka in en ansökan till Lantmäterimyndigheten.

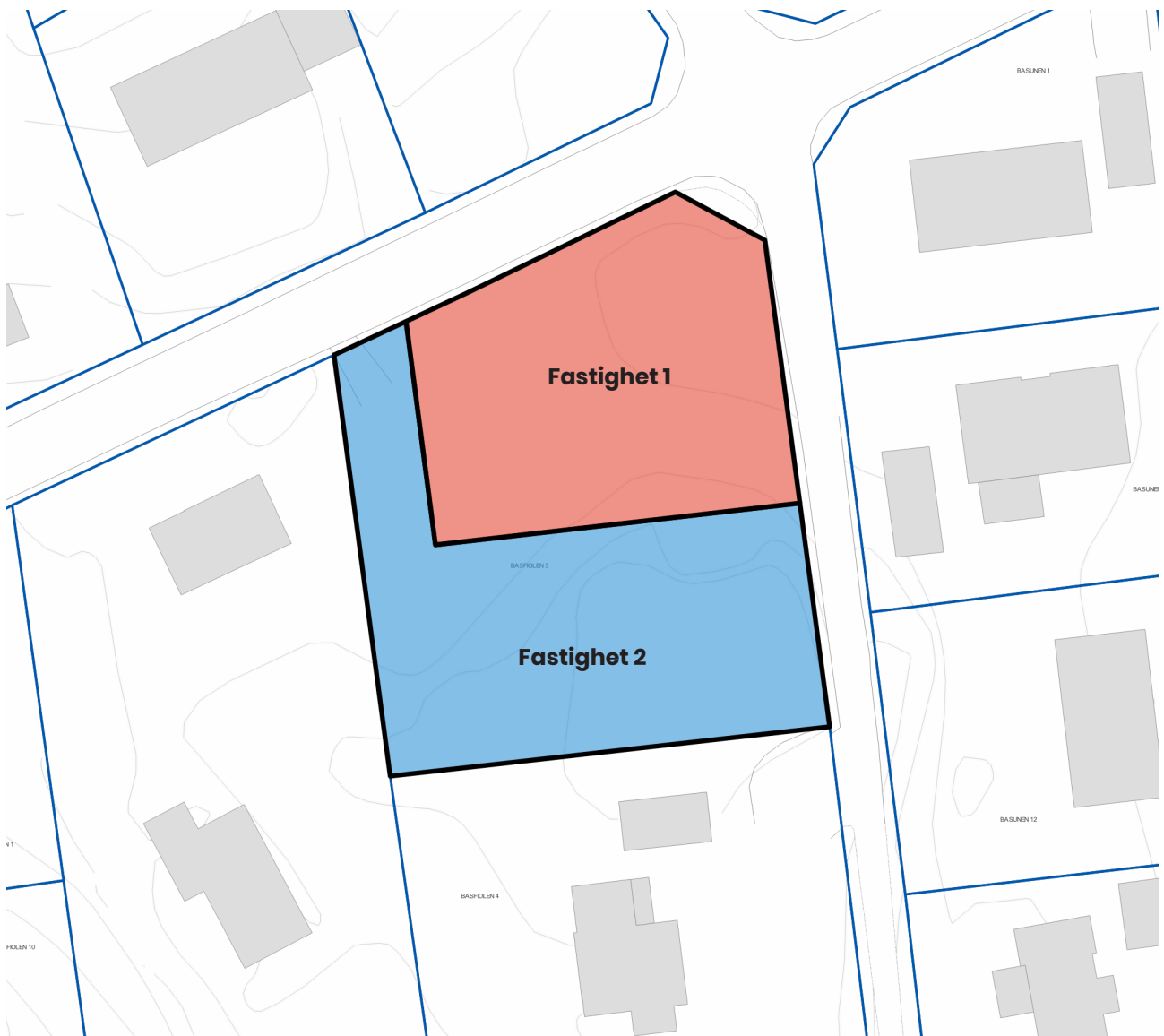
Tidplan för genomförande

Genomförandetiden är fem (5) år från den dag planändringen vinner laga kraft.

Fastighetsindelning

Planområdet omfattas av en fastighetsindelningsbestämmelse (tomtindelningsplan från 1966 för kvarteret Basfiolen aktbeteckning 0181K-437/1966). Denna upphävs inom planområdets avgränsning.

Följande skiss redovisar önskvärd fastighetsindelning med utfart mot Gabrielsvägen i norr för båda fastigheter.



Skiss över rekommenderad fastighetsindelning.

Konsekvenser för nuvarande detaljplan

Planändringen gäller enbart inom planområdets avgränsning. Underliggande detaljplan fortsätter att gälla jämsides med planändringen.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunens vatten och avloppssystem. Det finns möjlighet att ansluta den nya fastigheten till det allmänna VA-systemet men ytterligare VA-servis behövs.

Dagvattenhantering

Dagvatten ska omhändertas och fördröjas inom kvartersmark.

EI

Det finns en elkabel inom fastigheten som betjänar befintlig bebyggelse.

Ekonomiska konsekvenser

Projektekonomi

Planarbetet bekostas genom ett plankostnadsavtal mellan kommunen och fastighetsägaren. Eventuell lantmåteriförrättning bekostas på initiativ av ägaren till Basfiolen 3.

Fördelning av kostnader

Fastighetsägaren bekostar alla ledningsflyttar inom planområdet.

Byggskede

Den smala återvändsgatan öster om planområdet används för att nå fastigheterna Basunen 13 och Basfiolen 4. Det finns inga alternativa utfarter för dessa fastigheter.

För att inte fördröja insats vid brand eller annan olyckshändelse ska framkomligheten för räddningstjänstens fordon beaktas varför det är viktigt att fordon inte blockerar gatan.

Ett fordon får inte parkeras på en väg framför infarten till en fastighet eller så att fordonstrafik till eller från fastigheten väsentligen försvåras (trafikförordningen 1998:1276).

Logistiken med tillkommande byggtrafik behöver hanteras i samband med tekniskt samråd innan byggnation för att säkerställa framkomligheten längs den smala återvändsgatan.

Anläggande av utfart rekommenderas mot huvudgatan i norr.

Planändringar

Nuvarande bestämmelse

”§ 5. Mom. 2. Å med F eller Ö betecknat område får tomt icke ges mindre areal än 500 m²”

Ny bestämmelse

Minsta fastighetsstorlek är 700 m².

Planområdet omfattas av en fastighetsindelningsbestämmelse (tomtindelningsplan från 1966 för kvarteret Basfiolen aktbeteckning 0181K-437/1966).

Fastighetsindelningsbestämmelsen (tomtindelningsplan från 1966 för kvarteret Basfiolen aktbeteckning 0181K-437/1966) upphävs inom området för planändringen.

Övriga bestämmelser i underliggande detaljplan ”Stadsplan för Bergviks villaområde från 1962 (aktbeteckning 0181K-P323C)” gäller fortsättningsvis som detaljplan inom planområdet jämsides med denna planändring. Bestämmelserna redovisas under rubriken Kvarstående bestämmelser.

Kvarstående bestämmelser

Följande bestämmelser återfinns i dokumentet ”Stadsplanebestämmelser tillhörande förslag till utvidgning av stadsplanen med Bergviks villaområde (aktbeteckning 0181K-P323C)”.

§ 1.

Stadsplaneområdets användning.

Mom. 1. Byggnadskvarter.

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

§ 2.

Mark som icke får bebyggas.

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

§ 4.

Byggnadssätt.

Mom. 2. Å med F betecknat område skall huvudbyggnad uppföras fristående.

§ 6.

Del av tomt som får bebyggas. Antal byggnader och byggnadsyta å tomt.

Mom. 2. Å tomt som omfattar med F eller Ö betecknat område får endast en huvudbyggnad jämte en gårdsbyggnad uppföras.

Mom. 3. Å med tomt som omfattar F eller Ö betecknat område får huvudbyggnad icke uppta större areal än 150 m². Uthus eller annan gårdsbyggnad får icke uppta större areal än 40 m². Därest huvudbyggnad uppföres i högst en våning och tomtens areal icke understiger 1000 m², får huvudbyggnad icke uppta större areal än 250 m².

Mom. 4. Därest å med F eller Ö betecknat område byggnadsnämnden efter grannars hörande så prövar lämpligt, må gårdsbyggnad uppta en areal av högst 60 m².

§ 7.

Våningsantal.

Mom. 1. Å med I eller II betecknat område får byggnad uppföras med respektive högst en och två våningar. Utöver medgivet våningsantal får vind icke inredas.

§ 8.

Byggnads höjd.

Mom. 1. Å med I, Iv eller II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,5, 5,4 och 7,2 meter.

§ 9.

Antal lägenheter.

Mom. 2. Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma fler än två bostadslägenheter. I gårdsbyggnad får bostad icke inredas.



Södertälje
kommun



Samhällsbyggnadskontoret, Södertälje kommun

Nyköpingsvägen 26, 151 89 Södertälje • 08-523 010 00 • sbk@sodertalje.se • www.sodertalje.se