

Antagandehandling

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Genomförandebeskrivning



Detaljplan för Ljungblomman 17 Stuvsta

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen, augusti 2013

Detaljplan för Ljungblomman 17

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att tillåta kontorsverksamhet på fastigheten och genom det ge permanent bygglov för kontor. År 2009 beviljades ett tidsbegränsat bygglov fram till 2014 för ändrad användning av enbostadshus till kontor, varför denna verksamhet redan pågår. Bostadshuset har i sin helhet använts som kontor för en mäklarfirma sedan fyra år tillbaka. Inga tekniska förändringar har gjorts av byggnaden.

Planens förenlighet med miljöbalken

Markanvändningen i planen är förenlig med bestämmelserna om hushållning med mark- och vattenområden enligt 3 och 4 kap. MB.

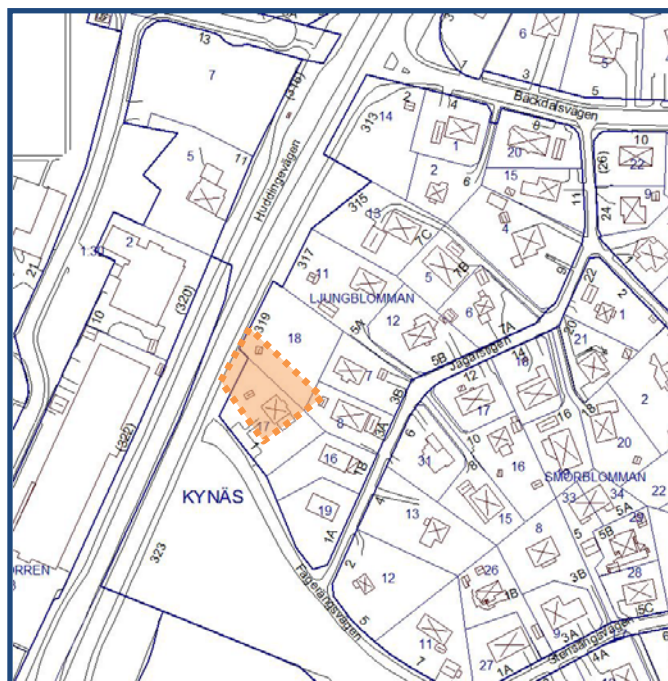
Vid planering ska kommuner och myndigheter iaktta miljö kvalitetsnormer enligt 5 kap 3 § MB. Miljö kvalitetsnormer meddelas av regeringen och är föreskrifter om kvaliteten på mark, vatten, luft och miljön i övrigt om det behövs för att varaktigt skydda människors hälsa eller miljön eller för att avhjälpa skador på eller olägenheter för människors hälsa eller miljön. Det finns idag miljö kvalitetsnormer för utomhusluft, vattenförekomster, fisk- och musselvatten samt omgivningsbuller.

Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljökonsekvensbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Planområdet är 1305 kvm stort och ligger i Stuvsta i norra Huddinge längs med Huddingevägen i höjd med infarten på Fagerängsvägen mitt emot Woody. I söder gränsar fastigheten till en



grön kil. På planområdets östra och norra sida breder villabebyggelse ut sig. Fastigheten som ägs av H & W Ljungblomman 17 är bebyggd med ett tvåplanshus med källare uppfört i slutet av 1930-talet. Huset byggdes till med ett garage på 1950-talet.

Tidigare ställningstaganden

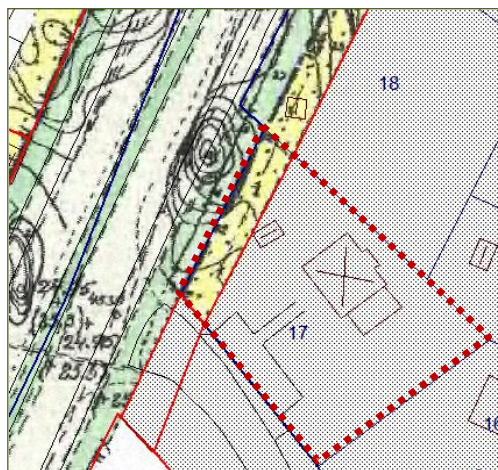
Översiktsplan

I *Översiktsplan 2000* redovisas fastigheten som ett område med lågt markutnyttjande. I samrådsförslaget för ÖP 2030 är området utsett att vara ett primärt förtättnings- och utbyggnadsområde inom den regionala stadskärnan för Stuvsta. I öp-arbetet har man bedömt att stråket längs med Huddingevägen lämpar sig väl för i huvudsak näringslivsetableringar. Användningen med kontorsverksamhet är förenlig med översiktsplanen.

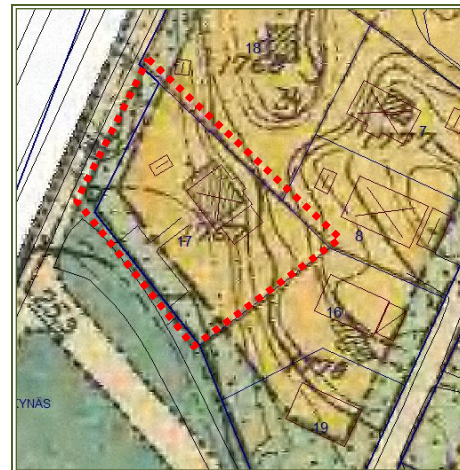
Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För fastigheten gäller detaljplanerna för södra Stuvsta (3-B och 3-B-1), beslutad 1945-07-06 och 1954-03-31. I planbestämmelserna anges att fastigheten är avsedd för bostadsändamål för friliggande hus av normalstorlek. Det är även tillåtet att inreda garage samt lokaler för handel och hantverk. Byggnader ska uppföras fristående eller vara sammanbyggda i gemensam tomtgräns. Planernas genomförandetid har gått ut. Längs med plangränsen mot Huddingevägen omfattas ett sju meter brett område på fastigheten av detaljplan för Huddingevägen, 30-B-2-1 från 1965. Fastigheten omfattas av tre detaljplaner som ersätts med en.

År 2009 beviljades ett tidsbegränsat bygglov fram till 2014 för ändrad användning av enbostadshus till kontor, varför denna verksamhet redan pågår.



Detailplan för Huddinge-
Vägen 3-B-2-1



Detailplan för Södra
Stuvsta 3-B

Planuppdrag

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 15 november 2012 om uppdrag att upprätta ett tillägg till detaljplanen för Södra Stuvsta på Ljungblomman 17, med aktbeteckningen 3-B med tillägget 3-B-1. Positivt planbesked lämnades den 18 oktober 2012.

Planändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen och uppfyller därmed kriterierna för ett enkelt planförfarande (enligt PBL 5 kap 7 §). Det innebär att planförslaget efter samråd inte behöver ställas ut, utan underrättelse om planförslaget

skickas till sakägare och väsentligt berörda det vill säga utställningen ersätts av direkta kontakter med sakägarna.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Natur

Mark och vegetation

Den västra delen av fastigheten är relativt platt med en asfalterad yta medan den nordöstra är mer kuperad med en höjdskillnad på fem meter. Bakom husets norra fasad tar ett skogsparti vid.

Bebyggelse

Bostadshuset har i sin helhet använts som kontor för en mäklarfirma sedan fem år tillbaka. Inga tekniska förändringar har gjorts av byggnaden. Utöver bostadshuset finns ett mindre förråd samt en större yta för parkering. Den nya detaljplanen innebär att kontorsverksamhet får bedrivas. Största tillåtna byggnadsarea per fastighet är 200 m², varav byggnadsarea för huvudbyggnad får vara högst 150 m². I den nya detaljplanen införs också moderna planbestämmelser så att en komplementbyggnad om 40 m² får uppföras.

Parkering

All parkering förutsetts ske på tomtmark. Kommunens parkeringsnorm ska gälla, vilket provas i bygglovskedet.

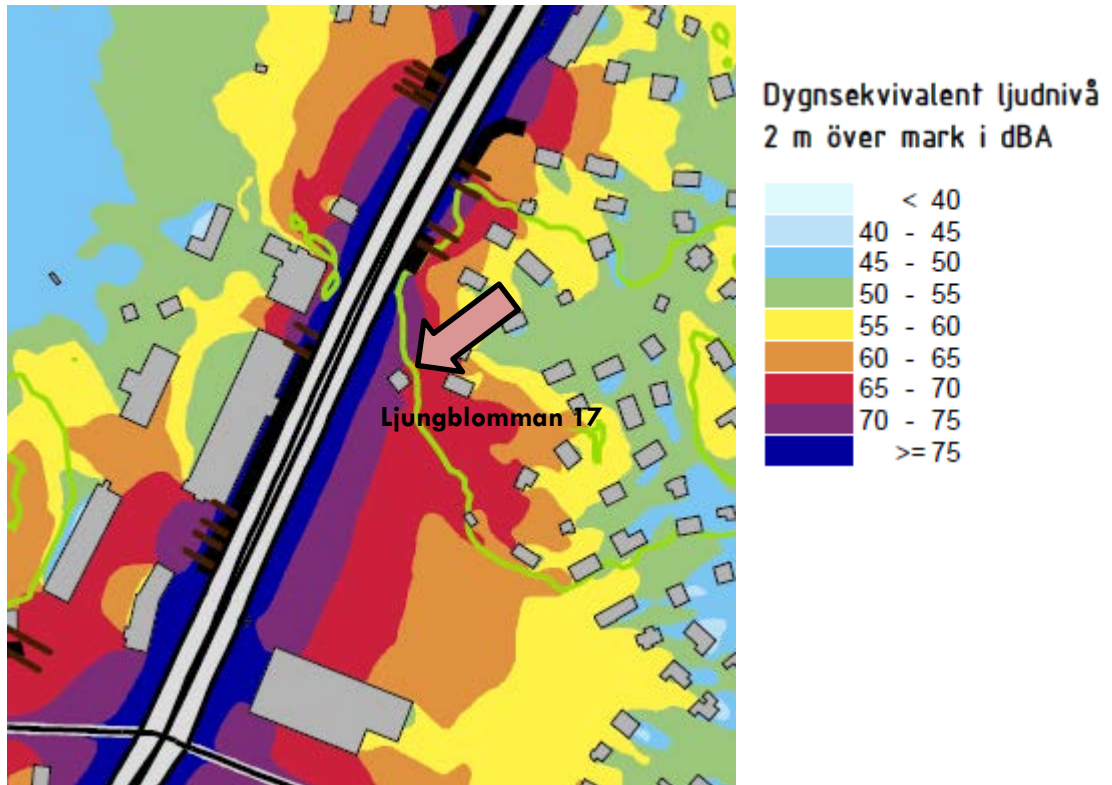
Biltrafik

Planområdet försörjs idag av trafik från Fagerängsvägen där fastigheten har sin utfart. Av verksamhetsbeskrivningen för Skandiamäklarna framgår att kundbesök oftast sker ute på plats vilket innebär att planförslaget inte innebär ökad trafik i någon större utsträckning.

Buller

Vägrafikbullret på den berörda platsen utgår till 65-75 ekvivalent nivå per dygn enligt kommunens översiktliga kartering. Bullersituation på fastigheten kommer inte påverkas av planändringen. Förvaltningen gör bedömningen att det inte är lämpligt att ha bostadsändamål kvar på fastigheten.

Ekvivalentnivån inomhus för buller från trafik får inte överstiga 40 dB(A) vid kontorsanvändning.



Genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med enkelt planförfarande enligt PBL 2010:900.



Tidplan

Detaljplanen gick ut på samråd och för underrättelse i andra kvartalet 2013, för att därefter kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden tredje kvartalet 2013. Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft cirka fyra veckor efter antagandebeslut.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag planen vinner laga kraft och gäller även underliggande plan. När detaljplanens genomförandetid börjar kan bygglov enligt detaljplanen medges. Efter genomförandets utgång får planen ändras eller upphävas utan att rättigheter som uppkommit genom planen beaktas men planen fortsätter att gälla om inte kommunen ändrar eller upphäver planen.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift inom fastigheten.

Ekonomiska frågor

Bygglovavgift

När detaljplanen har vunnit laga kraft och genomförandetiden börjat har fastighetsägaren rätt att få bygglov enligt planen. Bygglovavgiften debiteras enligt kommunens bygglovtaxa.

Planavgift

Planarbetet bekostas av fastighetsägaren till Ljungblomman 17 som därför inte kommer att betala planavgift.



Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med utarbetande av detaljplan ligger på miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningens (MSB) planavdelning i dialog med lantmäteriafdelningen, mark- och exploateringsavdelningen samt gatu- och trafikavdelningen. Handläggare för detaljplanen är Karin Segerdahl, planavdelningen.

Karin Segerdahl
Planarkitekt