ANTAGANDEHANDLING

ENKELT PLANFÖRFARANDE

Detaljplan for del av

KV SVÄRDFISKEN

Inom kommundelen Sjödalen I Huddinge kommun
Upprättad i september 2003.

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

Planförslaget omfattar plankarta i skala 1 :400 med bestämmelser, denna planbeskrivning, som även innefattar plangenomförande och miljökonsekvenser.

PLANDATA

Planområdet omfattar fastigheten Svärdfisken 6. Områdets areal är 2440 m2. För området gäller detaljplan (stadsplan) Kv Svärdfisken m.fl. fastställd 1980-04-16. Detaljplanens genomförandetid har gått ut.

TIDIGARE HANDLÄGGNING

Ett förslag till ny detaljplan för samma fastighet upprättades i juni 2000. Efter upprepa de samråd och ett par revideringar antogs detta planförslag i januari 2001. Beslutet överklagades först till länsstyrelsen och därefter till regeringen. I beslut 2001-11-29 upphävde regeringen byggnadsnämndens beslut att anta planen.

Som skäl för beslutet angav regeringen, att de verksamheter som idag bedrivs inom Svärdfisken 6, trots bestämmelsen i gällande plan att verksamheter skall ske utan olägenhet med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad, upplevs som störande av be rörda grannar. Regeringen påpekade också att planen anvisade ett område inom vilket marken skulle få användas för uppställning av container, vilket upplevdes som en olägenhet av berörda grannar, samt att någon bestämmelse som hindrar att container ställs upp på annan plats inom fastigheten saknades.

BEFINTLIGA FÖRHÅLLANDEN

Befintlig bebyggelse består dels av ett hus för kontor och småindustri uppfört 1990, med en byggnadsyta om 300 m2, dels av ett äldre bostadshus med en byggnadsyta på ca 90 m2. I villkoren för bygglovet från januari 1990 för det nya kontors-/småindustrihuset, föreskrivs bl.a. att den gamla villabyggnaden skall rivas. Detta villkor blev aldrig uppfyllt, och villabyggnaden har stått kvar och har utnyttjats som bostad med tidsbegränsade bygglov. Samhällsbyggnadsnämnden har 2003-10-02 beslutat om anstånd med bygglov till detaljplanen vunnit laga kraft.

Efter ett par ägarbyten har fastigheten förvärvats av ArgonNeon i Sverige AB i december 1999. Detta företag, som är ett etablerat familjeföretag i kommunen, med en omfattande verksamhet framför allt i Storstockholm och Mälardalen, har dessförinnan varit hyresgäst i kontorshuset.

Det befintliga bostadshuset, som håller en mycket hög standard, bebos av en av sönerna, tillika delägare i företaget.

Fastigheten Svärdfisken 6 omfattar idag även del av den befintliga Gavenius väg, som enligt gällande plan skall byggas om och flyttas några meter åt sydväst.

VERKSAMHETER

Intill fastighetens östra hörn, nära gränsen mot Svärdfisken 2, stod tidigare dels en förrådscontainer, dels en avfallscontainer uppställda. Dessa containrar har nu tagits bort. Förrådscontainern finns inte längre kvar på fastigheten, och avfallscontainern har givits en ny plats enligt bygglov meddelat 2002 03 12, dnr 02-167. Denna container har enligt bygglovet från 2002 03 12 placeras i direkt anslutning till kontorsbyggnadens norra hörn. Containern har att avskärmats med en terrasseringar i form av murar och med planteringar.

Verksamheterna i kontorsbyggnadens båda våningsplan består enbart av rena kontorsverksamheter. I en lokal i suterrängplanet är Pressens Morgontjänst hyresgäst. Denna verksamhet, som består av tidningsdistribution till prenumeranter i stor del av kommunen, har upplevts som störande av kringboende. Med hänsyn till detta och till vad regeringen anfört i sitt beslut 2001 11 29, har fastighetsägaren meddelat Pressens Morgontjänst att hyresavtalet inte kommer att förlängas när nuvarande avtalsperiod löper ut under hösten år 2004.

PLANENS SYFTE OCH INNEHÅLL

Planen syftar till att ge planmässiga förutsättningar för att behålla befintligt äldre bostadshus på fastigheten.

Detaljplanen redovisar en utökad byggrätt motsvarande den befintliga bebyggelsen. Nuvarande ändamålsbestämmelse, dvs "bostadsändamål samt även för småindustriändamål", bibehålls. Användningen har reglerats så att småindustri ändamålet endast gäller den befintliga kontors- och småindustribyggnaden, medan det äldre bostadshuset endast får användas som bostad. Fastigheten skall dock bibehållas som en tomt.

Plats anvisas dessutom för uppställning av container för avfall från verksamheten i kontors- och småindustribyggnaden enligt meddelat bygglov. Inga förråds- och uthusbyggnader får i övrigt uppföras.

För bostadshuset gäller dock vad som föreskrivs i 8 kap 4 § BL.

Fullständiga bestämmelser finns på plankartan.

Därutöver redovisar detaljplanen en avgränsning av fastigheten Svärdfisken 6 mot Gavenius väg, så att gatan i nuvarande sträckning kan bibehållas.

I och med att den störande verksamheten på fastigheten, Pressens Morgontjänst, kommer att avvecklas, och att påtalade olägenheter med containeruppställningar har åtgärdats, är de problem regeringen tagit upp som skäl för att det tidigare planförslaget inte skull kunna godtas undanröjda.

GATOR OCH ANGÖRING
Infarten till kontorshuset sker från Gavenius väg och utfarten sker mot Sördalavägen via ett servitut över fastigheten Svärdfisken 7. Enkelriktningen har genomförts för att eliminera ljusstörningar från bilstrålkastare mot bostadshuset på fastigheten Havskatten 11. Servitutet över fastigheten Svärdfisken 7 är samtidigt ett lednings servitut för VA-ledningarna till kontorshuset. Angöringen till bostadshuset sker från Gavenius väg.

PLANGENOMFÖRANDE

TIDPLAN
Detaljplanen so handläggs genom enkelt planförfarande enligt PBL 5 kap 28 § beräknas bli föremål för samråd under slutet av år 2003 för att därefter kunna antas av samhällsbyggnadsnämnden i början av år 2004.

HUVUDMANNASKAP
Huddinge kommun skall vara huvudman för allmänna platser.

Ansvaret för anläggande och drift inom kvartersmark är enskilt.

Stockholm Vatten AB ansvarar för VA-nätet, Vattenfall Sveanät AB ansvarar för elnätet och Telia Nät AB ansvarar för telenätet.

GENOMFÖRANDETID
Genomförandetiden är 10 år från den dag planen vunnit laga kraft.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR
Genom fastighetsreglering överförs den del av fastigheten som kommer att ingå i gatumarken till Huddinge kommun. Ansökan om fastighetsreglering inges till Lantmäterimyndigheten, Huddinge kommun, 141 85 Huddinge.

GENOMFÖRANDE
Efter att detaljplanen vunnit laga kraft och erforderliga fastighetsbildnings åtgärder genomförts, kan bygglov meddelas.

PLANEKONOMI
Detaljplanen innebär att Huddinge kommun inte behöver investera i en ombyggnad av Gavenius väg. Kommunen skall lösa in den mark, som enligt planen överförs till gatumark. Erforderliga fastighetsbildningsåtgärder skall ombesörjas och betalas av kommunen. I övrigt medför detaljplanen inga investeringar i gator och ledningar.

Eventuell VA-anläggningsavgift (tilläggsavgift) enligt Stockholm Vatten AB:s taxa erläggs av fastighetsägaren.

Plankostnaden regleras i särskilt planavtal mellan fastighetsägaren och miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Då fastighetsägaren bekostar planarbetet utgår ingen planavgift för detaljplanen vid bygganmälan.

MILJÖKONSEKVENSER

VSD- FÖRSÖRJNING

Den befintliga bebyggelsen är ansluten till vatten- och spillvattenledningar i Gavenius väg och i Sördalavägen. Dagvatten från bebyggelsen skall så långt som möjligt omhändertas på den egna fastigheten. I andra hand skall fördröjning ske på fastigheten innan avledning sker till allmänna nätet eller till angränsande område där dagvattnet kan omhändertas.

ENERGI OCH UPPVÄRMNING

Bebyggelsen är ansluten till befintligt elnät tillhörande Vattenfall Sveanät AB.

Bebyggelsen är eluppvännd via ett vattenburet system. Fjärrvänneledningar saknas i området.

LUFT

Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap 3 § Miljöbalken för kvävedioxid, svaveldioxid och bly kommer inte att överskridas med föreslaget ändamål.

BULLER

Trafikbullerkartering har utförts 1995 på uppdrag av Huddinge kommun. Denna visar att den ekvivalenta ljudnivån vid vägkant på Storängsleden ligger på 66 -70 dB(A). De befintliga husen ligger 60-70 meter från vägkant.

Den ekvivalenta ljudnivån vid fasad för bostäder på högst 55 dB(A) respektive för arbetslokaler på högst 65 dB(A) enligt Naturvårdsverkets riktvärden kommer inte att överskridas.

Verksamheten inom området skall bedrivas på sådant sätt att störningar i form av skräp, lukt och buller inte uppstår för omgivningen. Planen anger att Naturvårdsverkets utomhusriktvärden för extern industribuller inte får överskridas. Trafikbuller som uppstår på en industritomt betraktas som industribuller. För industribuller finns restriktivare riktvärden för helger, kvällar och nätter än vad som gäller riktvärden från trafikbuller.

Områdesanvändning	Ekvivalent ljudnivå i dBA			Högsta ljudnivå i dBA- läge "FAST"
	Dag kl 07-18	Kväll kl 18-22 samt söndag och helgdag kl 07-18	Natt kl 22-07	Momentana ljud nattetid kl 22-07
Befintlig industri Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap.	55	50	45	55
Nyetablering av industri Bostäder och rekreationsytor i bostäders grannskap	50	45	40	55

Utomhusriktvärden för externt industribuller angivna som ekvivalent ljudnivå i dBA. (frifältsvärden) ur Naturvårdsverkets Råd och riktlinjer 1978-5 Externt industribuller- allmänna råd

I planen bibehålls föreskriften från gällande detaljplan att "Kontor/småindustri medges där så prövas kunna ske med hänsyn till sundhet, brandsäkerhet och trevnad".

AVFALLSHANTERING

Detaljplanen redovisar uppställningsplats för en container för omhändertagande av sådant icke miljöfarligt eller skadligt avfall av typ emballagerester, som kartong, trä, plåt och motsvarande. Avtal finns med SR V, som sorterar detta avfall.

I den befintliga kontors- småindustribyggnaden finns utrymmen för allt miljöfarligt avfall, som lysrör, gamla neonrör och dyligt, som samlas upp i en särskild container inne i verkstaden. Utrymmen finns även för övrigt avfall, som separeras enligt kraven i kommunens avfallsplan.

MILJÖ- OCH SAMHÄLLSBYGGNADS-FÖRVALTNINGEN
Planavdelningen

Gert Persson
Planarkitekt

SÖREN TORSTENDAHL ARKITEKTKONTOR AB

Sören Torstendahl
Arkitekt