

Antagandehandling Enkelt planförfarande

Detaljplan för fastigheten Glömsta 1:200 inom kommundelen Glömsta i Huddinge kommun

Upprättad av Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i september 1998
Reviderad i oktober 1998

PLANBESKRIVNING

Handlingar

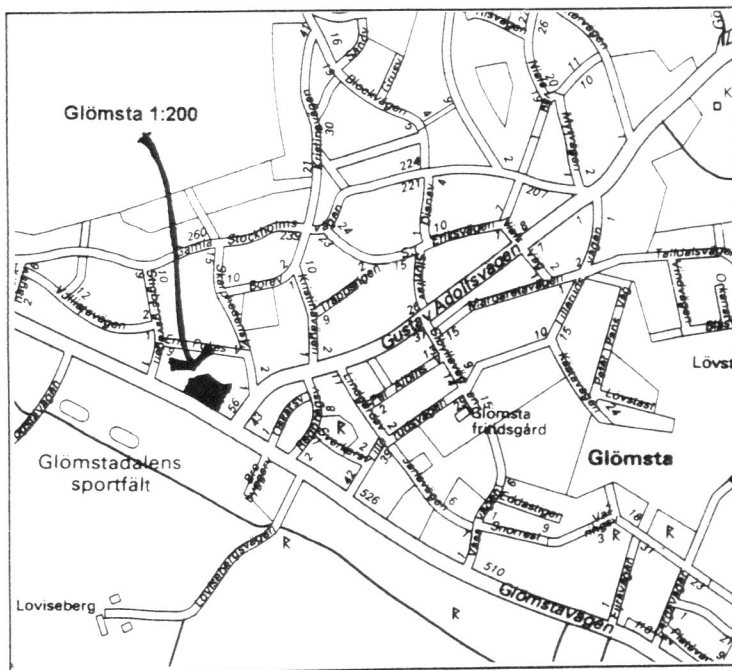
Planförslaget omfattar en plankarta i skala 1:1000 med bestämmelser, samt denna planbeskrivning inklusive plangenomförande och miljökonsekvenser.

Plandata

Planområdet utgörs av den privatägda fastigheten Glömsta 1:200 som omfattar ca 12400 m². Fastigheten ligger norr om korsningen Glömstavägen/ Gustav Adolfsvägen.

Planens syfte och huvuddrag

Detaljplanen syftar till att i plan reglera nuvarande markanvändning med bilservice och bilförsäljning samt att möjliggöra viss mindre utveckling av verksamheten.



Orienteringskarta

Detaljplaneförslaget innebär att fastigheten ges beteckningen bilservice, vilket omfattar bilförsäljning, biluppställning, bilreparation etc. Planen ger förutsättningar att göra en mindre tillbyggnad av verksamhetslokalerna med en handikapptoilet, ändrat pannrum och en mindre utökning av utställningshallen. Planen ger också förutsättningar att uppföra skärmtak över biluppställningen. En del av fastigheten kommer även fortsättningsvis att användas för bostadsändamål (ägar- och/eller tjänstebostad för fastighetens behov av skötsel och tillsyn).

Tidigare ställningstaganden

Översiktliga planer och program

I gällande översiktsplan, antagen av kommunfullmäktige 1990, är fastigheten Glömsta 1:200 utlagd som "bostadsområde med övervägande friliggande smahus". I samrådsförslag till översiktsplan 97 ingår fastigheten i ett sammanhängande område som betecknas som "bostäder med lägre markutnyttjande", medan den intilliggande obebyggda fastigheten 1:134 har beteckningen "handel, närservice".

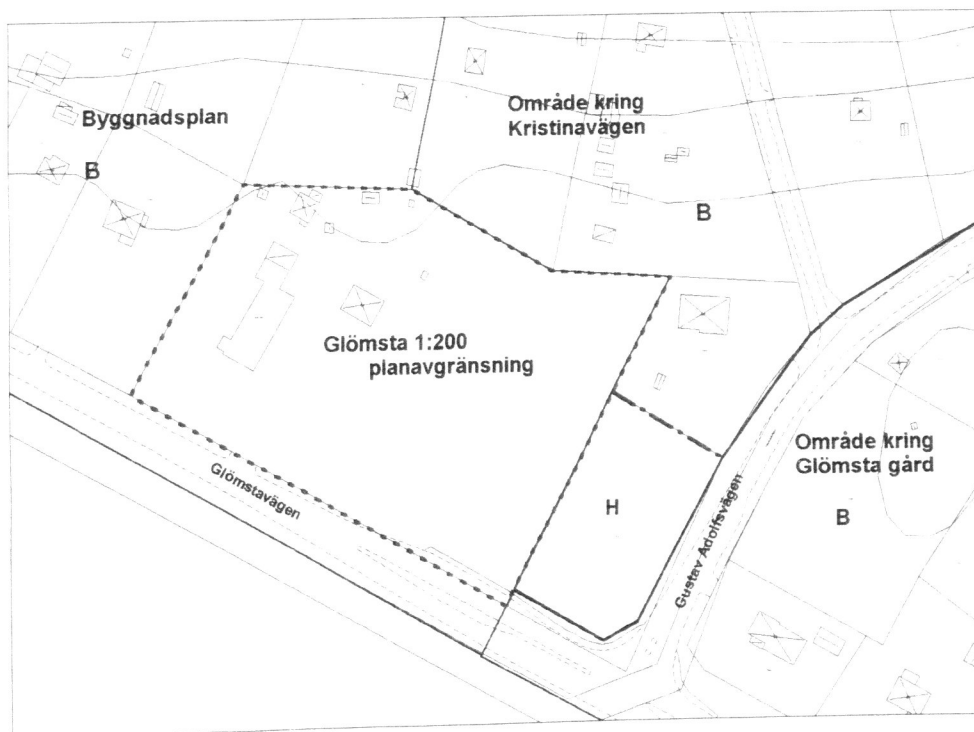
I ÖP 97 samt i ett särskilt program för Glömstadalen som godkänts av kommunstyrelsen i maj 1998, föreslås den del av dalen som gränsar till planområdet i söder, utvecklas till "arbetsområde med lägre markutnyttjande" efter det att Botkyrkaleden byggts ut.

Detaljplaner

Fastigheten Glömsta 1:200 omfattas av byggnadsplan 11-B från 1938. Enligt denna får fastigheten endast användas för bostadsändamål. I öster gränsar planområdet mot fastigheterna Glömsta 1:306 och 1:134, vilka i förslag till detaljplan för området kring Kristinavägen, 11-A-5, (godkänd av Byggnadsnämnden men ännu ej antagen), planlagts för handelsändamål.

Nybyggnadsförbud

För fastigheten Glömsta 1:200 gäller idag nybyggnadsförbud enligt 110§ 2 st Byggnadslagen (15 kap 8§ 1 st Plan- och bygglagen), som sedemera övergått som bestämmelse i 17 kap 14§ Plan- och bygglagen.



Gällande planer

Förutsättningar och förändringar

Bebyggelse

På fastigheten finns idag ett bostadshus, en verkstadsbyggnad med kontorsutrymmen och utställningshall samt en byggnad med personalutrymmen. Företaget Fürstenhoffs Motor AB, som säljer och reparerar bilar, är sedan länge etablerat på fastigheten. Företaget har idag åtta anställda.

Detaljplaneförslaget ger möjligheter att utöka verkstadsbyggnaden med ca 90 m² för utbyggnad av en handikapptoalett, ändring av pannrum samt utökning av utställningshall med två bilplatser. I detaljplanen ges också möjligheter att uppföra skärmtak över en biluppställningsyta utomhus. Verksamhetsbyggnader får endast uppföras i ett plan.

Den del av fastigheten som idag används för bostadsändamål har i detaljplaneförslaget beteckningen "bostad". Inom bostadsdelen får inte bilservice eller bilförsäljning anordnas. Byggnadsarealen får uppgå till sammanlagt 200 m². Byggnaderna får vara i högst två våningar och kan placeras 4 meter från tomtgräns. Garage/förråd kan placeras 1 meter från tomtgräns om berörd granne så medger.

Mark och vegetation

Marken inom fastigheten Glömsta 1:200 sluttar ned mot Glömstadalen i söder. I fastighetens norra del växer bland annat tall och björk. En trädgård ligger i anslutning till den del av fastigheten som används för bostadsändamål. Närmast Glömstavägen är marken plan. Den plana ytan är delvis asfalterad och används för biluppställning. Den del av fastigheten som kan bli aktuell för utbyggnad av verksamhetslokaler är idag bevuxen med några unga tallar.

Geologiska förhållanden

Enligt översiktlig byggnadsgeologisk karta över Huddinge kommun från 1975 består fastighetens norra del av fast jord (morän, sten, grus, sand och lerjord med genomgående torrskorpa på berg eller morän), medan den södra delen utgörs av lös jord (lerjord utan genomgående torrskorpa). Fastigheten ligger inom normalriskområde för radon.

Kulturmiljö

Fastigheten Glömsta 1:200 ligger i anslutning till områden av kulturhistoriskt värde enligt den kulturmiljöinventering som gjorts i Huddinge kommun 1986 (Glömstadalen, Glömsta Gård och Gamla Stockholmsvägen). Inom planområdet finns inga kända fornlämningar, men på de intilliggande fastigheterna Glömsta 1:45 och Glömsta 1:23 finns registrerade stensättningar (RAÄ 11).

Gatunät, infart, kapacitet

Fastigheten Glömsta 1:200 har sin tillfart direkt från Glömstavägen i söder. Glömstavägen ingår i Vägverkets övergripande huvudvägnät och har mycket stor regional och lokal betydelse. Idag är vägen kraftigt trafikerad och har stora brister med avseende på trafiksäkerhet. När den planerade Botkyrkaleden byggs ut avlastas vägen och omvandlas till en kommunal gata.

En utbyggnad av Botkyrkaleden är klar tidigast om fem år. Eftersom fastigheten har sin tillfart direkt från Glömstavägen är det olämpligt att verksamheten genererar mer trafik än idag. Den tillbyggnadsmöjlighet som ges i detaljplaneförslaget är av mindre omfattning och avser utbyggnad av handikapptoalett samt två ytterligare bilplatser i utställningshall, vilket inte bedöms påverka trafikmängden.

Kollektivtrafik

Längs Glömstavägen i sydöstra hörnet av fastigheten Glömsta 1:200 ligger en busshållplats för busstrafik mellan Huddinge C och Flemingsberg.

Gång- och cykelvägar

Det finns idag inga utbyggda gång- och cykelvägar på Glömstavägen och Gustav Adolfsvägen. På sikt planeras dock regionala cykelstråk längs Botkyrkaleden samt längs Gustav Adolfsvägen/Margaretavägen.

Parkering/biluppställning

Inom fastigheten finns parkeringsytor och uppställningsplatser för bilar för försäljning. Detaljplaneförslaget medger att skärmtak uppförs över den del av biluppställningen som idag är asfalterad.

Störningar, Vatten och avlopp, Avfall

Se miljökonsekvenser

Administrativa frågor

Byggnader för bilserviceändamål får byggas till utan bygglov om byggandet sker i enlighet med de bilagor som finns i planbeskrivningen. Byggnämnan skall dock alltid göras. Detaljplanens genomförandetid är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

PLANGENOMFÖRANDE

Genomförandebeskrivning i särskild handling bedöms inte erforderlig.

Tidsplan

Detaljplanen handläggs genom enkelt planförfarande. Detaljplaneförslaget har varit föremål för samråd i september 1998 och beräknas kunna antagas av byggnadsnämnden i oktober 1998.

Genomförandetid

Genomförandetiden är fem år från den dag detaljplanen vunnit laga kraft.

Genomförande

Efter det att detaljplanen har vunnit laga kraft och fastighetsbildning genomförts enligt nedan kan bygglov meddelas i enlighet med planen. Under förutsättning att byggnader för bilserviceändamål byggs till enligt de ritningar som bifogas denna planbeskrivning, behöver bygglov inte sökas. Byggnämnan behöver dock göras. Byggnämnan som görs enligt bestämmelsen om bygglovbefrielse behöver inte föregås av fastighetsbildning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastigheten Glömsta 1:200 är i privat ägo. Den del av fastigheten som används för busshållplats upplåts idag genom vägrätt till Vägverket, som är väghållare för Glömstavägen. Det aktuella området läggs ut som allmän plats i detaljplanen, varför det bör överlätas till kommunen. Ett avtal har träffats mellan kommunen och ägaren till fastigheten Glömsta 1:200 om överföring av mark för allmän plats. Marken avses överföras genom fastighetsreglering. Någon ersättning för marken utgår inte då ersättning tidigare erlagts av Vägverket. Vägverket fortsätter att vara väghållare även efter det att markregleringen genomförs.

Planområdet får inte indelas i fler än en fastighet.

Planekonomi

Detaljplanen medför inga nya investeringar beträffande gator och ledningar.

Plankostnaden regleras i särskilt planavtal mellan fastighetsägaren och Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Då fastighetsägaren bekostar planarbetet utgår ingen planavgift för detaljplan vid byggnämnan.

MILJÖKONSEKVENSER

Landskapsbild

Den mindre tillbyggnad av verksamhetslokalen som möjliggörs i detaljplanen torde inte medföra någon större förändring av landskapsbilden. Skärmtak över biluppställningsytan kommer att synas från Glömstavägen samt från ovanliggande fastigheter.

Radon

Fastigheten ligger inom normalriskområde för radon. Bebyggelse skall utföras radonskyddad.

Vatten och avlopp

Fastigheten Glömsta 1:200 är ansluten till kommunalt vatten. Avloppsvattnet hanteras i infiltrationsanläggning. Anläggningen bedöms vara tillräcklig för dagens behov, men klarar ingen påtagligt ökad belastning. Med dagens VA-lösning är en större tillbyggnad på tomten olämplig. Den mindre ökning av byggrätten som medges i detaljplanen föranleder inga större förändringar för fastighetens VA-förhållanden.

Dagvatten

Dagvattnet skall i möjligaste mån tas omhand lokalt. I anslutning till parkerings- och trafikytor skall oljeavskiljare finnas. Oljeavskiljare skall vara så dimensionerad att utgående mineraloljehalt i dagvatten ej överstiger 5 mg/l.

Bullerstörningar

Fastigheten ligger i anslutning till Glömstavägen som är kraftigt trafikerad. Vid ny- och/eller tillbyggnad skall byggnad utföras med hänsyn till trafikbuller. Fasader skall utformas så att i inomhus boningsrum den ekvivalenta ljudnivån inte överskrider 30 dB(A) och maximal ljudnivå nattetid ej överstiger 45 dB(A). Buller från verksamheten får vid intilliggande bostäder inte överskrida Naturvårdsverkets immisionsriktvärden 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå dagtid, 45 dB(A) kvällstid och 40 dB(A) nattetid.

Miljöfarlig verksamhet/utsläpp

Den aktuella utbyggnaden påverkar inte den del av verksamheten som är potentiellt miljöfarlig, dvs verkstaden och tvätthallen. Verkstaden ger idag inga utsläpp till luft eller vatten. Tvättvatten från tvätthallen passerar en oljeavskiljare/sandavskiljare innan det leds till enskilt avlopp för infiltration.

Avfall

Bebyggelsen skall planeras med utrymmen för sopor enligt föreskrifterna i kommunens avfallsplan och enligt kraven om separering av avfallet. Olja, spillolja och annat farligt avfall ska hanteras i cisternsystem och bortforslas med godkänd entreprenör. Förvaring skall ske under tak på hårdgjord, tät, invalad yta.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen
Planavdelningen

Lars Nilsson
Planchef

Katarina Borg
Planhandläggare