



HUDDINGE
KOMMUN

BEGÄRAN

om planbesked enligt 5 kap 2 § Plan- och bygglagen

SIDA

1 (2)

Kommunen ska ge sitt planbesked inom 4 månader från det att skriftlig begäran inkommit

Kommunen tar ut avgift för planbesked, se information sidan 2

Med begäran bifogas;

- ☒ Beskrivning av det huvudsakliga ändamålet med åtgärden
- ☒ Karta som visar det aktuella området
- ☒ Planerad byggnadsverk karaktär och ungefärlig omfattning (högsta våningsantal, uppskattat antal lägenheter, bebyggelsens utformning i stort etc).
- ☒ Övrigt material som den sökande vill bifoga

Skickas via e-post till:

plan@huddinge.se

Klicka på länken!

Eller med post till:

Plansektionen, Samhällsbyggnadsavdelningen
Huddinge kommun
141 85 Huddinge

Sökande

| | | | | | |
|---|--------------------------|------------|----------------------------------|-------------------------|------------|
| Namn | Elise Anderssons d60 | | Personnummer/Organisationsnummer | 260327-2960 | |
| Gatuadress | Höknäsgården 58/Jerkeryd | | E-postadress | lejerkerjd@gmail.com | |
| Postnummer | 14133 | Postadress | Huddinge | Telefonnummer dagtid | 0706076645 |
| | | | | Telefonnummer kvällstid | 0706076645 |
| Faktureringsadress om annan än ovan angiven | | | | | |

Begäran

| | | | |
|--|--------------|----------------------|-----------------|
| Fastighetsbeteckning/-ar | Fuchsian 120 | Fastighetsadress/-er | Råbocksvägen 14 |
| Övriga upplysningar Skrivelse bifogas | | | |

Underskrift

| | | | |
|--|-------------------|--------------------|------------|
| Datum | Huddinge 20201228 | Namn/teckning | LEJERKERJD |
| PUL-text | | Namn/förtydligande | LEJERKERJD |
| Personuppgifter behandlas i enlighet med kommunens riktlinjer. | | | |

För mer information om behandlingstider och kostnader: www.huddinge.se/planbesked

POSTADRESS
Kommunstyrelsens förvaltning
Samhällsbyggnadsavdelningen
Plansektionen
141 85 Huddinge

BESÖKSADRESS
Kommunalvägen 28
Huddinge

TELEFON OCH TELEFAX
08-535 300 00

WEBB OCH E-POST
www.huddinge.se

ORGANISATIONSNR
212000-0068

Plansektionen, Samhällsbyggnadsavdelningen

Huddinge kommun

141 85 HUDDINGE

Begäran om planbesked enligt 5 kap 2 § Plan- och bygglagen

Sökande: Elsie Anderssons dödsbo
 Personnr: 19260327-2960
 Adress: Holmgårdsvägen 58/Jerkeryd
 141 33 Huddinge
 E-postadress: lejerkerud@gmail.com
 Telefon: 070-607 66 45
 Fasth.beteckn: Fuchsian 12
 Adress: Råbocksvägen 14, 141 42 Huddinge

Ändring av detaljplan

Vår mor gick bort i oktober 2020. Dödsbodelägarna önskar härmed att ansöka om ändring av befintlig detaljplan från 1945 enligt ett förenklat förfarande.

Vi är medvetna om att kommunen normalt inte anser det lämpligt ändra detaljplanen för enskilda småhusfastigheter:

- Om området redan omfattas av en förtätning där fastighetsindelning och byggrätter har slagits fast.
- Vid ändrade förutsättningar eller vid behov av en förtätning bör byggrätter och fastighetsindelning ändras genom planläggning av ett större område i ett sammanhang.
- För de enskilda småhusfastigheter som nekas en planläggning, som endast berör en enstaka fastighet, sker en systematisk kartläggning av plansektionen.
- Syftet är att kunna identifiera sådana områden där det finns liknande önskemål om ändrade förutsättningar för ett flertal fastigheter, för en senare planläggning i ett sammanhang.

Trädgård

Detaljplanen för kvarteret Fuchsian är från 1945 och föreskriver en minsta tomtareal på 1 000 kvm då samhällets förutsättningar var annorlunda. Planen upprättades direkt efter kriget och villatomternas arealer möjliggjorde självushållning vad gällde potatis, rotfrukter, äpplen, jordgubbar, hallon, svarta och röda vinbär m m. Så ser tomten ut än i dag, 75 år senare. Nu är en sådan här stor trädgård i det närmaste övermäktig för en normalfamilj då det tar flera dagar att bara beskära fruktträden och köra bort riset. Likaså är skötseln, att gräva upp och plantera potatis och grönsaker, rensa och gödsla jordgubbs-, hallonland och alla vinbärsbuskar m m är väldigt krävande. Tyvärr har trädgården på senare år inte fått den omvårdnad som behövs varför den förfallit och vår mamma har givit bort det mesta av skörden av äpplen och björnbär då hon inte orkat ta hand om den.

Det finns nog inte många familjer som kan tänka sig att sköta om en så här stor trädgård som kräver närvaro för beskärning av sju stora äppelträd, bevattning av trädgård och gräsmattor, skörda, ta hand om äpplen och frukt, sylta och safta samt dessutom klippa gräsmattorna hela sommaren. Ska man sköta trädgården finns det inte utrymme för några andra intressen eller möjlighet att ta semester och resa bort.

Byggnader

Både hus och garage är i alltför dåligt skick på grund av ålder och bristande underhåll för att kunna renoveras till en vettig kostnad. Huset är byggt 1937 och är på två plan med källare med en boyta på 67 kvm och biyta på 41 kvm. Senaste invändiga renovering skedde nog på 60-talet och inskränkte sig då till renovering av kök och fasad.

Källaren, som har fuktgenomslag på samtliga väggar, omfattar ett litet badrum med ett gammalt badkar i emalj som är husets enda bad/duschköjlighet, där utöver finns en ouppvärmad matkällare, där potatis och frukt förvarades, en tvättstuga med gammal tvättmaskin, husets enda toalett är liten och trång med handfat (huset hade inte vattentoalett när det byggdes), pannrum samt två små förvaringsutrymmen. En trappa upp i huset, dvs bottenvåningen, finns ett litet vardagsrum, ett litet kök med köksinredning från 60-talet med gammal kyl-/frys och spis, en liten diskbänk med dåligt vattenflöde och stopp i avrinningen i diskbaljan. Entrén ligger i en glasveranda. Husets trappor är smala och branta. Övervåningen innehåller två små sovrum med snedtak. Utvändigt så finns en altan med plasttak där det rinner ner vatten från taket utmed husväggen. Både taktegel och underlag är i behov av att behöva bytas. Dessutom uppgick kostnaden för el och värme 2017 till 34 000 kr.

Som Ni förstår är fastigheten i detta skick svårsålt, även om att man utifrån taxeringsvärdet, kan förledas att tro att den är i väldigt bra skick. Taxeringsvärdet för 2021 är på totalt 3 169 000 kr varav byggnadsvärde är 883 000 kr och markvärde 2 286 000 kr.

Ändring av detaljplan för hela kvarteret

Vid granskning av tomtkartan för kvarteret Fuchsian så framgår det av höjdkurvorna att de flesta tomterna är svåra att dela då de breddmässigt är normala men längdmässigt så går tomterna in mot det bakomliggande berget vilket i princip gör att fastigheterna omöjliga att stycka av en ny tomt som kan bebyggas, då tomtmarken varken framför eller bakom befintliga byggnader, är lämpliga eller möjliga att bebygga då det saknas utrymme för att anlägga skaftvägar för en bakomliggande fastighet. Detta medför sannolikt att det är ointressant för kommunen att ändra detaljplanen för hela kvarteret för en senare planläggning i ett sammanhang.

Möjlig ändring av detaljplanen för fastigheten Fuchsian 12 och jämförande av tomtytor för andra fastigheter

Fastigheten Fuchsian 12 omfattas för närvarande inte av något beslut om en ändrad detaljplan. Gällande byggplan för kvarteret Fuchsian är från 1945 och föreskriver en minsta tomtyta på 1 000 kvm.

Byggplanen för grannkvarteret Lövköjan med adress Torpängsvägen är från 1975 och föreskriver en minsta tomtareal på 600 kvm. Tomterna Lövköjan 12, 13, 20 och 21 baserar sig på denna tomtstorlek. Beträffande Lövköjan 20 så medräknas i tomtytan dessutom den skaftväg som dragits fram till denna tomt, en yta på cirka 50 kvm.

Andra fastigheter som vi tittat på som jämförelsematerial för normala tomter med 600 - 650 kvm i närområdet är Ängsliljan 36 (Solfagravvägen/Lännavägen) med byggplan från 1964 med 600 kvm, Ekudden 12 (Tunholms väg) är från 1964 med 600 kvm och Gurkan 6 (Parkhemsvägen) är från 2013 med 800 kvm. Den senare har en väldigt speciell styckning med sned inskränning bakom den ursprungliga byggnaden för att få ihop behövlig markyta.

Fastigheten Fuchsian 12 ligger i ett ganska centralt område där kommunen gjort en väsentlig förtätning av bebyggelsen inom en radie på några kilometer, räknat från Huddinge centrum respektive Kvarnbergsplan. Förskola och lågstadieskola finns alldeles i närheten vilket gör det idealiskt för barnfamiljer. Fastigheten är på 1 407 kvm och kan med lätthet både delas i två fastigheter och bebyggas med tomter i storleken 660 respektive 745 kvm om en delning görs vid den befintliga byggnadens husliv där det går en mur in från vägen vid garageinfarten (se bilaga). Eftersom det inte behöver anläggas några skaftvägar för att göra fastigheterna tillgängliga efter delning kommer den faktiska tomtytan som kan användas vara väsentligt större jämfört med ovan nämnda Lövköjan 20. Anslutning till kommunalt vatten och avlopp torde också vara lätt för den tillkommande fastigheten. Det föreligger inga buller- eller miljöproblem.

Enligt telefonmöte med byggnadslovsavdelningen 2020-12-17 så föreligger inget förbud att riva de befintliga byggnaderna.

Vid telefonsamtal med lantmäteriet 2020-12-18 så undrade handläggaren om vi kunde köpa in mark av intilliggande fastighetsägare för nå upp till en tomtareal på 1 000 kvm. Vi bedömer dock detta som utsiktslöst då dessa fastighetsägare i

så fall inte själva skulle få några plana trädgårdsytor kvar. Fastigheten Fuchsian 13 på Råbocksvägen 12 har det bakomliggande berget som begränsar användbar tomtyta och på fastigheten Fuchsian 11 på Kynäsvägen 17 så begränsas användbar yta av stora garagebyggnader.

Det ska här också påtalas att fastigheterna Råbocksvägen 4 – 10 i princip har tomterna en plan yta om 530 kvm till 750 kvm. Närmaste fastigheten Fuchsian 11, Råbocksvägen 12, har dock 1 000 kvm plan yta framför huset ut till vägen.

Som framgår av bifogat kartutdrag så har fastigheten Fuchsian 12 även gatunumret Kynäsvägen 19 inlagt. Kanske hade man i åtanke att möjliggöra en delning av fastigheten när man ritade detaljplanen 1945.

Sammanfattning av skäl som talar för ändrad detaljplan för fastigheten Fuchsian 12

- Marken är lämplig för bebyggelse, 2 kap 4 §
- Bebyggelse lämpad för ändamålet med hänsyn till trafik, vattenförsörjning, avlopp, avfallshantering, elektronisk kommunikation samt samhällsservice i övrigt, 2 kap 5 §
- Inga bullerproblem, 2 kap 33 a §

Med hänsyn till vad som ovan sagts om byggnadernas skick och storlek är det inte meningsfullt att renovera och bygga till dem. Enligt telefonsamtal med byggnadsnämnden föreligger inget förbud att begära tillstånd att riva dem.

Vad gäller tomten så saknas det numer behov av så stora tomter som 1 000 kvm och den självhushållning som förelåg direkt efter kriget. Nu är trädgården till stora delar förfallen med gamla fruktträd från 50-talet och igenväxta trädgårdsland. Det finns nog inte många familjer som kan tänka sig att sköta om en så här stor trädgård som kräver närvaro för beskärning av sju stora äppelträd, bevattning av trädgård och gräsmattor, skörda, ta hand om äpplen och frukt, sylta och safta samt dessutom klippa gräsmattorna hela sommaren. Ska man sköta trädgården finns det inte utrymme för några andra intressen eller möjlighet att ta semester och resa bort.

Vid delning uppfyller tomternas storlek den nya standarden som växt fram vid förtätning inom kommunen med en tomtyta på 600 kvm. Det torde också vara i kommunens intresse att, där så kan ske, förtäta centrala Huddinge eftersom det innebär större intäkter och bättre utnyttjande av kommunens resurser avseende skolor etc. I fastighetens närområde både finns förskola och lågstadieskola. Fastigheten är därför idealisk både för barnfamiljer och utifrån kommunens synvinkel.

Utifrån vad som ovan sägs så är det avgörande om fastigheten får delas och därmed bebyggas med två hus eller att fastigheten förblir som den är med en tomtyta på 1 407 kvm som bebyggs med ett hus, vilket då kommer att begränsa en framtida delning av fastigheten samtidigt som en sådan lösning egentligen inte ger ett ekonomiskt utrymme för en barnfamilj då enbart marknadsvärdet, beräknat utifrån taxeringsvärdet skulle vara 4 200 000 kr (=3 169 000 kr/0,75). Till vilket ska läggas kostnaden för nybyggnation och en ej oväsentlig kostnad för rivning av befintligt hus och garage.

Begäran om ändring av befintlig detaljplan i enlighet med 5 kap 2 § Plan- och bygglagen.

Med stöd av vad som sägs ovan och bifogat material önskar vi att Huddinge kommuns planavdelning, i enlighet med denna begäran prövar frågan om en förenklad ändring av befintlig detaljplan för fastigheten Fuchsian 12 i enlighet med 5 kap 2 § Plan- och bygglagen.

I gällande detaljplan, som är från 1945, anges att minsta tomts storlek skall vara 1 000 kvm och att 5/6 av tomtytan skall lämnas obebyggd, dvs 1 172 kvm (=1 407 kvm x 5/6).

Vi önskar att minsta tomts areal istället får sättas till 600 kvm, liksom det som gäller för referensfastigheterna i kvarteret Lövköjan, Torpängsvägen respektive Ängsliljan, Solfagravägen/Lännavägen.

Vidare önskar vi att byggyta medges med en markyta på 150 kvm i två våningar samt garage på 50 kvm. Om garage läggs försänkt i gatuplan, såsom befintlig byggnad, så blir byggnaden således i 3 våningar istället för med friliggande garage.

Utifrån bifogat tomtkarta för fastigheten Fuchsian 12 och tomtens nuvarande disposition synes ungefärliga mått för tomterna vid en tomtstyckning bli ca 660 kvm respektive 745 kvm.

Huddinge den 29 december 2020



Lars-Erik Jerkeryd



Gunnar Andersson



Mattias Sannemo

Fuchslan

Avskrift av förslag till stadsplanbestämmelser för andra delar av Stuveta municipalsamhälle (se en av ingenjören S.A. Ohman år 1964 upprättad karta).

1.

Örådets användning.

A med A betecknat område må endast uppföras byggnader för allmänt ändamål.

Med B betecknat område må endast bebyggas för bostadsändamål, dock att byggnadsnämnden äger medgeva jämval inredning av garage samt lokaler för handel och hantverk.

A med K betecknat område skall byggnads bottenvåning inredas för affärsändamål.

Med L betecknat område må endast bebyggas för garageändamål samt andra lokaler, vilka erfordras för bilars övervakning och skötsel. Bostäder må här inredas, dock endast i den omfattning, som erfordras för anläggningens bevakning.

A med R betecknat område må endast uppföras byggnader för serveringslokaler samt för bostäder åt rörelsens ägare och dess personal.

Med T betecknat område skall utgöra specialområde för idrottsändamål och här må uppföras för sådant ändamål erforderliga byggnader. Bostäder må här inredas, dock endast i den omfattning, som erfordras för anläggningens bevakning.

Med V betecknat område skall utgöra vattenområde.

Med VB betecknat område skall utgöra vattenområde, över vilket får anordnas bro för allmän gatutrafik.

Med punktprickning betecknat område får icke bebyggas.

A med D betecknat område får icke vidtagas åtgärd, som kan förhindra underjordiska allmänna ledningars frambärgande och underhåll.

med k betecknat område, som omfattar mer än en tomt, må be-
byggas endast med hus, som med varandra sammanbyggas.

3.

Hård.

Tomts areal får icke understiga ettusen (1.000) kvadratkilometer, varav minst fem sjättedelar (5/6) skola lämnas obebyggda. Undantag från minimiarealen må dock kunna medgivas för fastighet, som bil-
dats senast under år 1942 och som håller mindre areal än ettusen kvadratkilometer samt för redan bildad fastighet, vilken genom gaturög-
lering minskats till mindre än nämnda areal, ävensom för affärsom-
ter, vilka kunna få innehålla mindre areal än ettusen kvadratkilometer.

Med A eller B betecknat område må, utan hinder av vad ovan
sagts, tomt givas den storlek och bebyggas i den omfattning, som
det avsedda ändamålet kräver.

4.

Avsedda storlek.

Inom med C betecknat område må A varje tomt uppföras högst en
bostadsbyggnad (huvudbyggnad), och dess areal får icke överstiga
etthundrafemtio (150) kvadratkilometer.

Inom med D betecknat område må därjämte efter byggnadsnämndens
prövning uppföras högst en (1) gårdsbyggnad för garageändamål, dock
endast i de fall, där terrängförhållanden föreligger eller där garage
icke lämpligen kan inredas i befintlig huvudbyggnad. Sådan gårds-
byggnads areal får icke överstiga tjugofem (25,0) kvadratkilometer och
byggnaden får icke innehålla eldstad.

5.

Höghet och våningsantal.

A med A betecknat område må byggnad uppföras till en höjd av
högst tolv (12,0) meter.

B med B betecknat område må byggnad uppföras till en höjd av

Ä med 1k betecknat område må byggnad uppföras till en höjd av högst sju och en halv (7,5) meter och med högst två (2) våningar.

Ä med 11 betecknat område må huvudbyggnad uppföras till en höjd av högst sju och en halv (7,5) meter och med högst två (2) våningar.

I huvudbyggnad Ä med 3 betecknat område får icke inredas fler än två (2) bostadslägenheter och icke inredas fler än två (2) kök.

6.

Iskfall.

Ä byggnad, som uppföres med högsta medgivna våningsantal eller till högsta medgivna höjd, må tak givas en lutning mot horisontalplanet av högst trettio (30) grader (motsvarande en lutning av 1:1,7).

Ä byggnad, som uppföres med mindre än högsta medgivna våningsantal eller högsta medgivna höjd, må tak givas brantare lutning.

Tillhör Kungl. maj:ts beslut

den 6 juli 1945.

(Betr. 11 3 och 4, se Kungl. maj:ts brev).

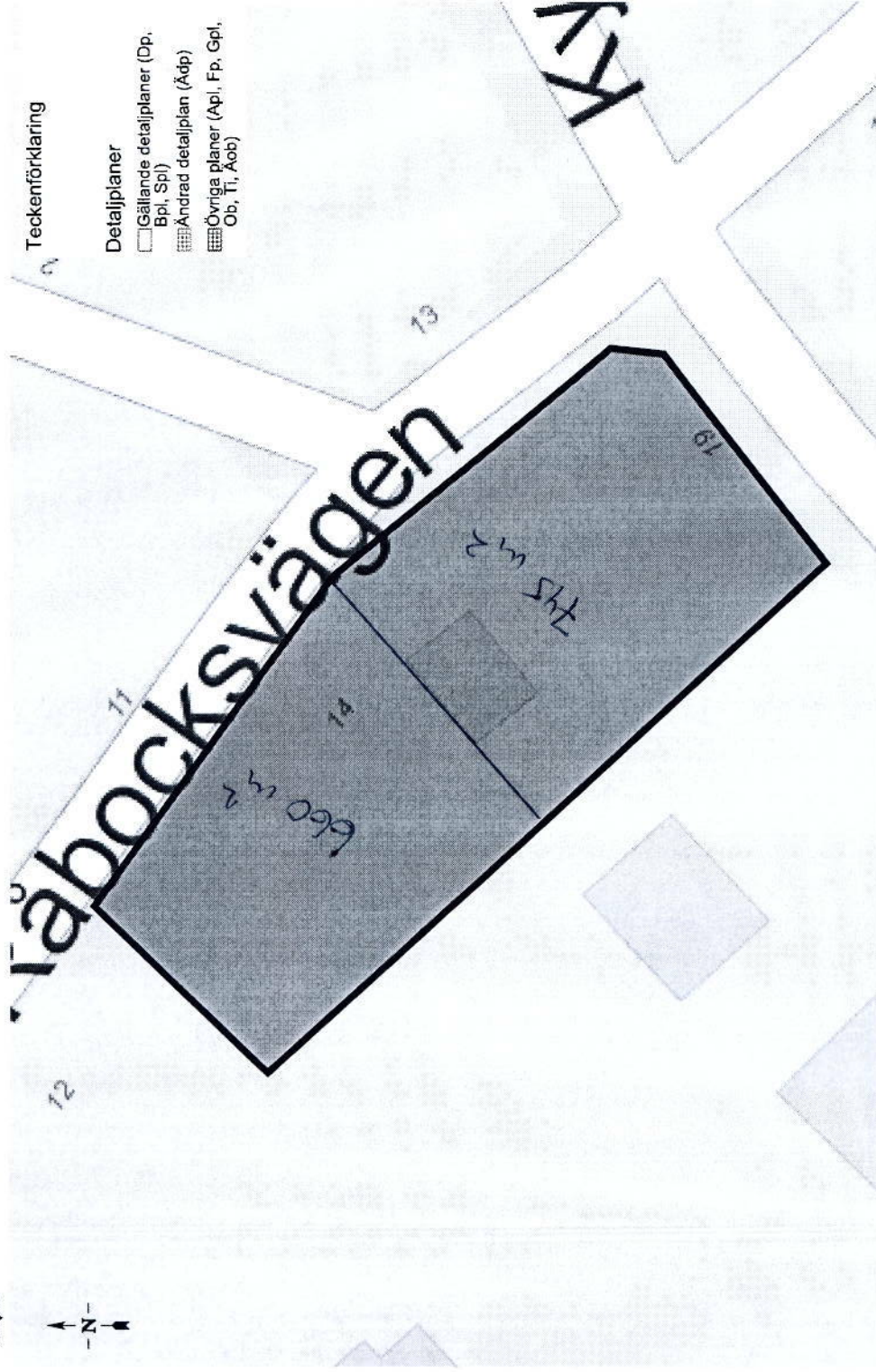
Stockholm i Kommunikationsdepartementet.

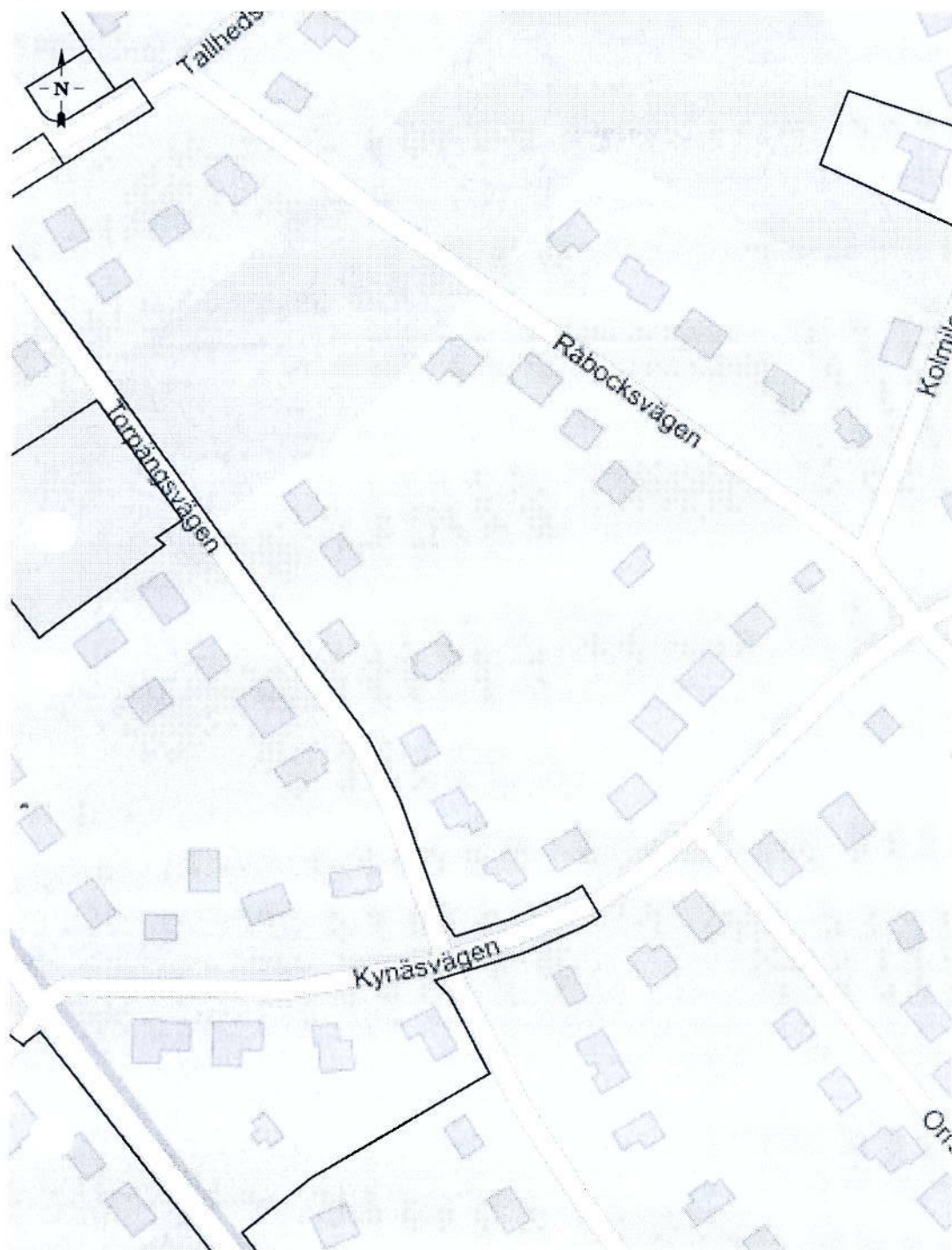
Ex officio:

Wile Aurén.

Bestyrkes å tjänstens vägnar:

C.-A. v. Schéele.





20 40 60m

Skala 1:2193

2020-12-29

Karta över

Tomten nr 12 i kv. Fuchsian

i Huddinge kommun

Dnr 294/1968 Akt

upprättad vid tomtmätning
den 15/7 1968 av

Henry Dagstam

Mättningsman

Skala 1:400 10 5 0 10 20 30 40 Meter

Koordinatförteckning:

| Nr | x | y | Mark |
|----|-----------|-----------|------|
| 16 | 68 587.69 | 97 816.07 | 19 |
| 18 | 625.92 | 815.21 | 15 |
| 19 | 644.47 | 789.24 | 19 |
| 33 | 630.92 | 776.14 | 19 |
| 38 | 600.28 | 832.59 | 15 |
| 39 | 604.41 | 833.06 | 17 |

Det vid ifrågavarande förrättning under
§ 6 i protokollet avgivna uttalandet har
genom sakägarnas skriftliga godkännande
omedelbart vunnit laga kraft, betygar

Huddinge den 15/7 1968.

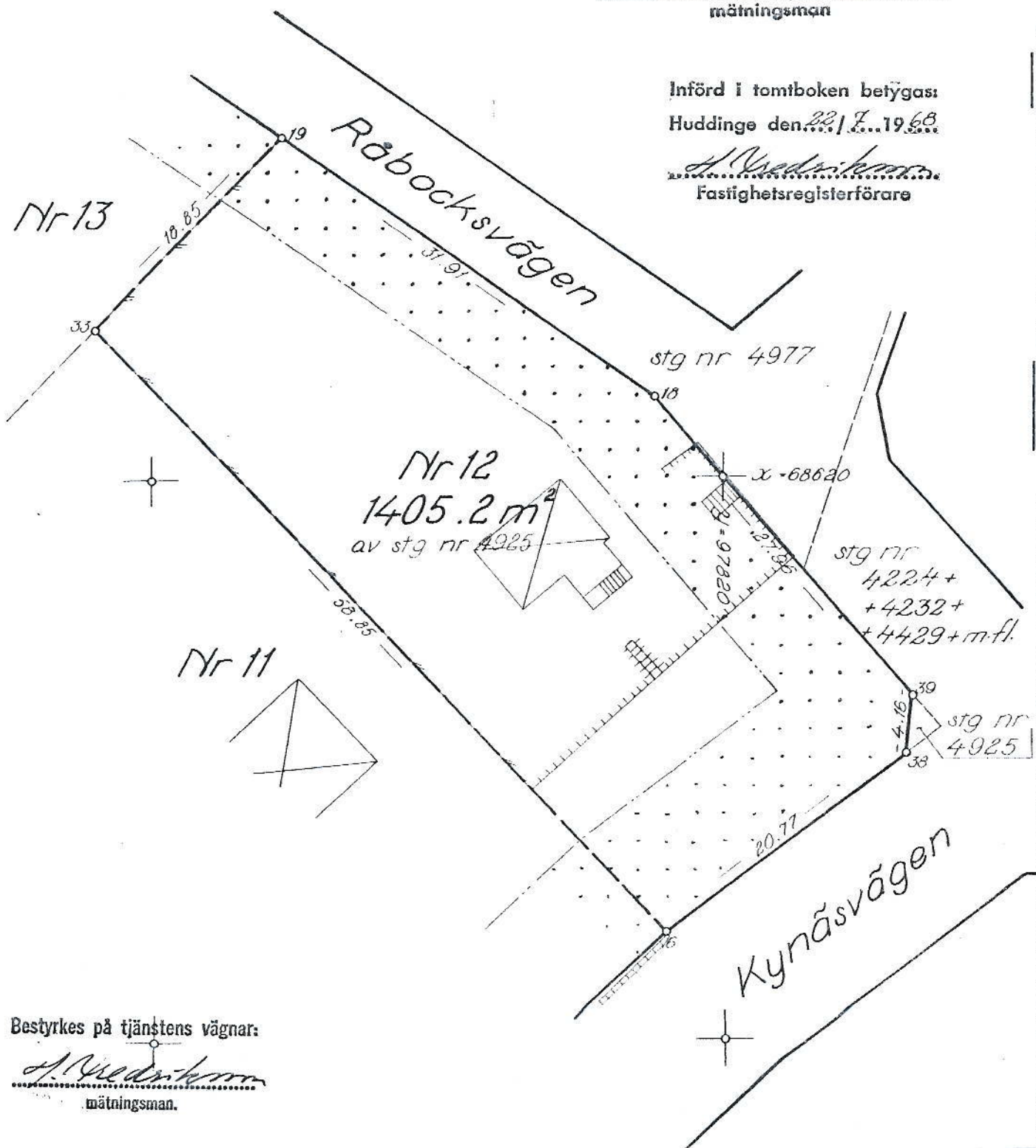
På tjänstens vägnar:

Henry Dagstam
mättningsman

Införd i tomtboken betygas:

Huddinge den 22/7 1968

H. Vredskamm
Fastighetsregisterförare



Bestyrkes på tjänstens vägnar:

H. Vredskamm
mättningsman.

Hand-drawn map of Kynesvågen showing a rectangular area with two buildings. The map includes dimensions and area calculations.

Dimensions and Area Calculations:

- Left boundary: 35.35 m
- Top boundary: 18.25 m
- Right boundary: 19 m
- Bottom boundary: 20.77 m
- Area: 1405.2 kvm
- Building area: 4.5 kvm. av 1 st å nr 1925

Labels on the map:

- KYNESVÅGEN
- KYNESVÅGEN
- KYNESVÅGEN

BYGGHELENDEN TOPSTEN ANDERSSON
RÅDCKVAGEN 14 HUDDINGE
BILD 7: BYGGNING. ENSID LYLY
HUDDINGE DEN 10. 4. 1968.
TEL. 757 53 48.
SKALA: 1:100, 1:400
REV. PITHUR. 01

Stadsplanebestämmelser tillhörande förslag till ändring av stadsplanen för kvarteret Ängsliljan m.fl. i Huddinge kommun, upprättat i april 1960 och reviderat senast i januari 1963.

§ 1.
Stadsplaneområdets användning

Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.

§ 2.

Mark som icke får bebyggas

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas. Dock må för att tillgodose behovet av bilupställningsplatser, lättare skärmtak eller dylikt medges i den omfattning byggnadsnämnden prövar lämpligt.

§ 3.

Särskilda föreskrifter angående områden för ledningar.

Inom med u betecknad mark får icke vidtagas anordningar som hindrar framdragande eller underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

§ 4.

Byggnadssätt

Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppföras fristående.

§ 5.

Tomts storlek

Å med F betecknat område får tomt icke givas mindre areal än 600 m².

§ 6.

Del av tomt som får bebyggas och antal byggnader å tomt.

Av tomt som omfattar med F betecknat område får högst en femtedel bebyggas och å sådan tomt endast en huvudbyggnad uppföras.

Huvudbyggnad må icke upptaga större bebyggd yta å marken än 150 m².

Gårdsbyggnad får icke uppföras annat än för garageändamål.

§ 7.

Våningsantal

Å med II betecknat område får byggnad uppföras med högst två våningar.

§ 8.

Byggnads höjd

Å med II betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 7,0 meter.

§ 9.

Antal lägenheter

Å med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma flera än två bostadslägenheter.

Stockholm i januari 1963

Bengt Romare

Arkitekt SAR

Tillhör kommunalfullmäktiges beslut
den 30/9 1963, § 129, betygar

Åke Norén
Sekreterare

Bestyrkes på tjänstens vägnar:

