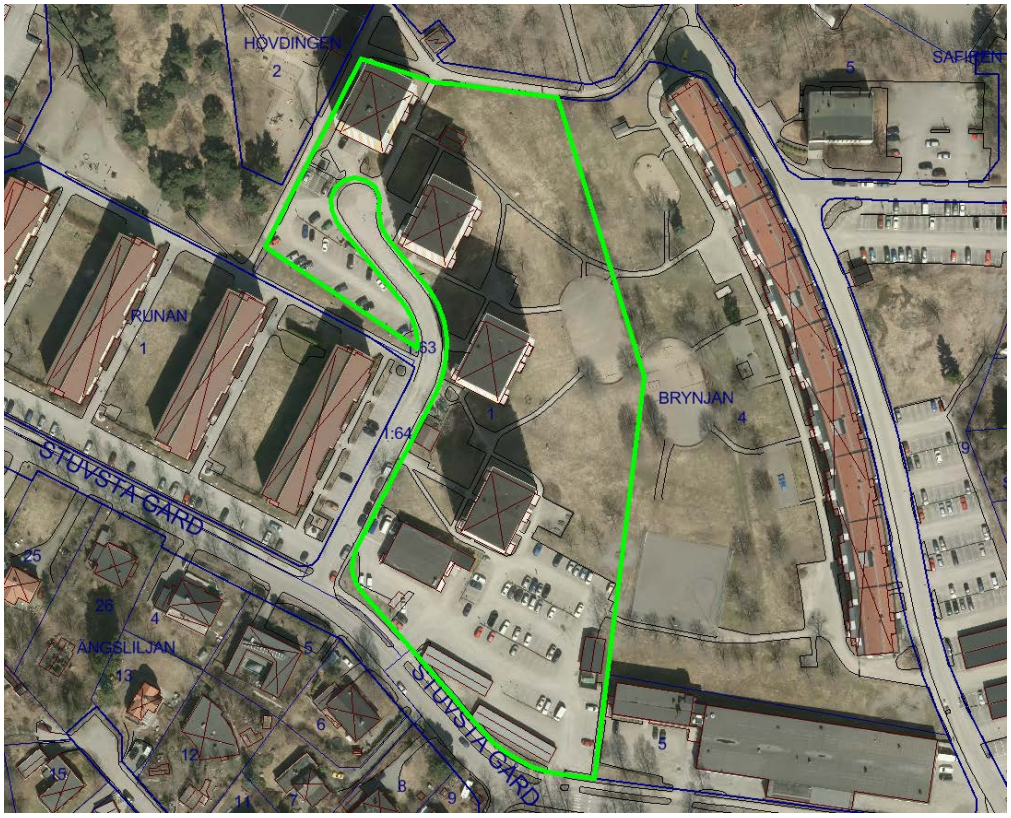
Tillägg till planbeskrivning - antagandehandling

Tillägg till planbeskrivning
Tillägg till genomförandebeskrivning
Tillägg till plankarta med bestämmelser



Tillägg till stadsplan för området Stuvsta gård II (fastigheten Brynjan 1), Huddinge kommun

Natur- och byggnadsförvaltningen, januari 2015

Tillägg till planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Tillägget syftar till att ändra en del av prickmark (mark som inte får bebyggas) i fastigheten Brynjan 1 för att ge byggrätt för befintlig affärsbyggnaden och möjliggöra en tillbyggnad.

Den ursprungliga stadsplanen för området Stuvsta gård II (aktnr 0126K-4883) upprättad i 1959 ska läsas tillsammans med detta tillägg.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägoförhållanden

Tilläggsområdet omfattar fastigheten Brynjan 1 som ligger vid hörnet mellan Runvägen och Solfagravägen. Fastigheten är 18 185 kvm. Affärsbyggnaden på Runvägen 2 är ca 400 kvm och nyttjas i dagsläget av Noréns Färg AB.

Fastigheten samt affärsbyggnaden ägs av Brf Brynjan.

Tidigare ställningstaganden

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För fastigheten gäller Stadsplan för området Stuvsta gård II (aktnr 0126K-4883) upprättad i 1959. Planen medger bostäder i tio våningar samt handel i en våning. En stor del av fastigheten är betecknad som prickmark.

Planbesked och planuppdrag för detaljplanen

Brf Brynjan inkom med en begäran om planbesked 2013-09-26 enligt 5 kap. 2 § plan- och bygglagen. Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har på delegation lämnat ett positivt planbesked 2014-03-03.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade 2014-05-15 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, genom enkelt planförfarande upprätta ett tillägg till gällande detaljplan för fastigheten Brynjan 1.

Planändringen är av begränsad betydelse, saknar intresse för allmänheten samt är förenlig med översiktsplanen vilket innebär att den uppfyller 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 direkt till sakägare och väsentligt berörda, det vill säga utställningen ersätts av direkta kontakter med sakägarna.

Planens förenlighet med miljöbalken

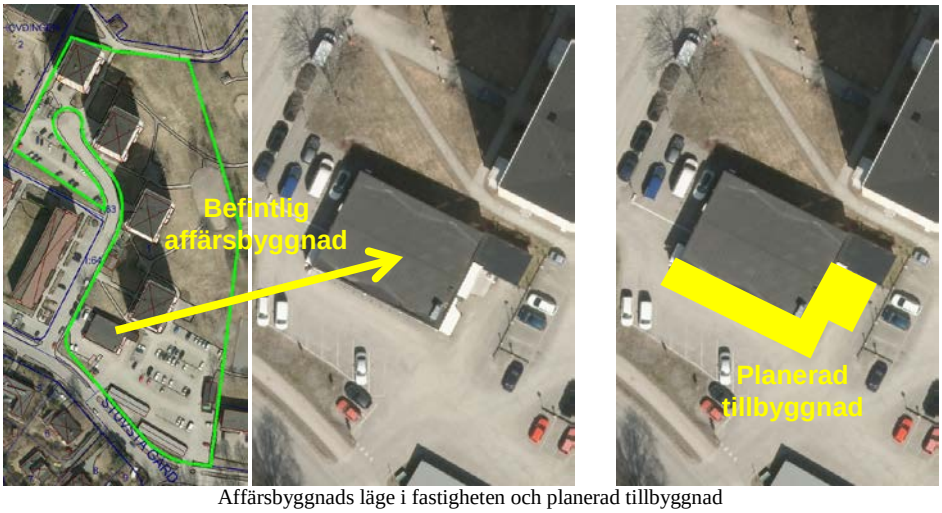
Det bedöms inte finnas behov av att göra en miljöbedömning enligt förordningen (1998:905) om miljöbeskrivningar. Betydande miljöpåverkan bedöms inte bli följden av planens genomförande.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelse

Landskapsbild/stadsbild

Fastigheten är bebyggd med fyra niovånings flerbostadshus med tillfart från Runvägen och Solfagravägen samt en envånings affärsbyggnad på Runvägen 2 (se bilden nedan):



Affärsbyggnads läge i fastigheten och planerad tillbyggnad

Befintlig verksamhet har varit etablerat i affärsbyggnaden i flera år.

Detta tillägg ändrar en del av prickmark i fastigheten Brynjan 1 för att möjliggöra en tillbyggnad till befintlig affärsbyggnad. Bestämmelsen *”Byggnader får uppföras”* har därför lagt tills på plankartan. Eftersom resten av affärsbyggnaden är belägen på mark som inte får bebyggas ska tillägget även ändra denna del av prickmark. Byggrätten utökas med ca sex meter mot Solfagravägen längs affärsbyggnadens längd (se bilden ovan) samt ca åtta meter vid östra sidan av byggnaden.

Tillägget medger i detta område bestämmelsen *HK=handel, kontor, verksamheter av icke störande karaktär* så att det stämmer överens med aktuell användningen av marken. Tillägget medger även högst en våning, så att det stämmer överens med befintligt antal våningar på affärsbyggnaden. I planläggningen prövas inte att lokalerna uppfyller kraven i Boverkets bygg-

regler och arbetsmiljölagstiftningen angående tillgänglighet, rumshöjd etc.

Parkering, varumottagning

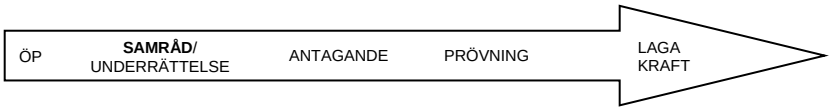
Bestämmelsen *”parkering får ske på prickmark eller mark som ej får bebyggas”* har lagts till endast för tydlighetens skull och ändrar ingenting enligt underliggande plan. Underliggande stadsplan medger anordning av parkeringsplatser på prickmark. Bestämmelsen som sagt, har lagts till för tydlighetens skull på grund av den tidigare betydelsen av prickmark (marken får ej bebyggas som används i underliggande stadsplan) har nyligen ändrats; det vill säga att ordet ”bebygga” har fått en ny definition i plan- och bygglagen och nu även omfattar anläggningar som till exempel parkering (Boverket 2014).

Det planerade tillbyggnaden förändrar inte befintlig lastning, lossning eller varumottagning för affärsbyggnaden. Befintliga parkeringsplatser mellan affärsbyggnaden och fastighetsgränsen längs med Solfagravägen flyttas någon meter mot fastighetsgränsen. En del av gräsytan inom fastigheten kan tas i anspråk för detta. All parkering ska anordnas på kvartersmark.

Tillägg till genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Planförfarande
Planarbetet sker med enkelt planförfarande.



Tidplan

Samråd	sep-okt 2014
Granskning	nov 2014
Antagande i Natur- och byggnadsnämnden	22 jan 2015
Laga kraft*, tidigast	19 feb 2015

(*Om detaljplanen inte överklagas vinner den laga kraft ca 4 veckor efter antagandebeslut.)

Genomförandetid
Detaljplanens genomförandetid är 5 år från det datum detaljplanen vinner laga kraft.

Avtal
Plankostnaden reglerats i avtal med Brf Brynjan.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap
Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och drift inom kvartersmark.

Ekonomiska frågor

Planavgift
Detaljplanen bekostas av sökanden, det vill säga Brf Brynjan enligt det plankostnadsavtal som upprättats med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen. Då sökanden bekostar planarbetet kommer det inte att tas ut någon planavgift för detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom tilläggsområdet finns ingen ledningsrätt servitut eller gemensamhetsanläggningar. Detta tillägg förutsätter ingen bildande av ledningsrätter, servitut eller gemensamhetsanläggningar.

Administrativa frågor

Ansvaret för arbetet med utarbetande av detaljplan ligger på planavdelning i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

José Sterling
Planhandläggare