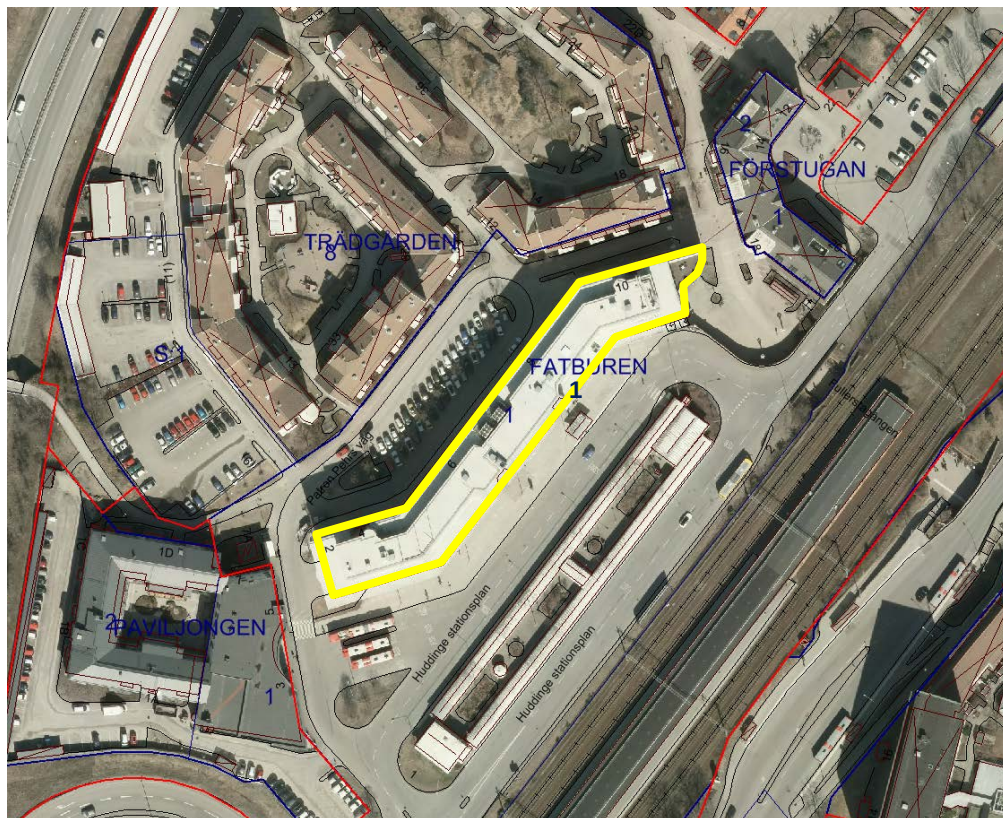


Tillägg till planbeskrivning - antagandehandling

Tillägg till planbeskrivning

Tillägg till genomförandebeskrivning

Tillägg till plankarta med bestämmelser



Tillägg till stadsplan för kv Trädgården m.fl
(Fatburen 1), Huddinge kommun

Natur- och byggnadsförvaltningen, januari 2015

Tillägg till planbeskrivning

Planens syfte och huvuddrag

Tillägget till detaljplan syftar till att medge undervisningslokaler för vuxna i fastigheten Fatburen 1. Verksamheten har fått tillfällig bygglov sedan 1997 fram till 2015. Någon förlängning av det tidsbegränsade bygglovet kan inte ges och därför behövs en planändring.

Tillägget ändrar även gällande användningen av fastigheten (kontor och handel) till användningen C = Centrum så att det blir mer flexibel. Fastighetens läge är mycket central, det vill säga mitt i Huddinge Centrum vid Huddinge station, med tillgång till mycket goda kollektivtrafikförbindelser. I användningen Centrum ingår även gällande användningen (kontor och handel). Användningen C = Centrum medger också butiker, restauranger, service, gym, bio, bibliotek, föreningslokaler, samlingslokaler mm, samt vårdverksamheter av lättare karaktär som t.ex. kiropraktik, sjukgymnastik, tandläkare, fotvård eller liknande. (Boverket, 2014).

Den ursprungliga stadsplanen för kv Trädgården m.fl (0126K-11303) som vann laga kraft 1987-09-09 ska läsas tillsammans med detta tillägg.

Plandata

Lägesbestämning, areal och markägförhållanden

Planområdet omfattar fastigheten Fatburen 1. Fastigheten är 2333 kvm och ligger på Patron Pehrs väg 2-10, vid Huddinge station.

Fastigheten ligger mitt i Huddinge Centrum vid Huddinge station, med tillgång till mycket goda kollektivtrafikförbindelser.

Fastigheten Fatburen 1 ägs av Huge Fastigheter AB.

Tidigare ställningstaganden

Översiktsplan

I Översiktsplan 2030 antagen i juni 2014 redovisas området som en del av den inre stadskärnan av Huddinge centrum.

Detaljplaner, områdesbestämmelser och förordnanden

För fastigheten gäller stadsplan för kv. Trädgården m.fl, aktbeteckning 0126K-11303 som vann laga kraft 1987-09-09. Gällande plan medger kontor, fem våningar och 10 000 bruttoarea i kvadratmeter. Planen medger även handel i bottenvåningen. Planen saknar genomförandetid.

Planbesked och planuppdrag för detaljplanen

Huge Fastigheter AB inkom med en begäran om planbesked i april 2014. Begäran syftar till att permanenta ett bygglov för tillfällig åtgärd för ändrad användning till undervisningslokaler i del av fastigheten.

Samhällsbyggnadsnämnden gav den 12 juni 1997 bygglov för tillfällig åtgärd för undervisningslokaler längst t o m 2000-02-13. Bygglovet förlängdes den 24 augusti 2000, längst t o m 2005-02-13 samt den 23 februari 2005, t o m 2010-02-13. Bygglovet förlängdes åter igen den 5 februari 2010 (dnr 09-1667) längst t o m den 14 februari 2015. Någon förlängning av det tidsbegränsade bygglovet kan inte ges och därför behövs en planändring.

Miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen har på delegation lämnat ett positivt planbesked 10 juni 2014.

Samhällsbyggnadsnämnden beslutade den 28 augusti 2014 att ge miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen i uppdrag att, genom enkelt planförfarande upprätta ett tillägg till gällande stadsplan för Fatburen 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 Fatburen 1 är bebyggd med en femvåningsbyggnad. En passage på gatuplan avsedd för fotgängare går igenom norra delen av byggnaden.

Komvux undervisningslokalerna finns på plan två och plan fyra och bedrivs i nuläget av Vux Huddinge. Tillägget till detaljplan medger därför användningen S_1 = Vuxenutbildning, ej grundskola eller förskola.

Sökanden (Huge Fastigheter AB) har även önskat komplettering i detaljplaneändringen så att vård av lättare karaktär kan bedrivas inom fastigheten. I fastigheten finns en vårdverksamhet av lättare karaktär som bedrivs i nuläget av Aleris. Man har tolkat den tidigare som kontor eller handel och det är därför sökanden vill komplettera detaljplaneändringen med detta. Befintlig verksamhet erbjuder vård av lättare karaktär såsom kiropraktik, sjukgymnastik, dietistmottagning, arbetsterapi, mm.

Vård av lättare karaktär ingår normalt under användningen C = Centrum (Boverket 2014). I användningen Centrum ingår även gällande användningen av fastigheten (kontor och handel). Tillägget ändrar därför användningen av fastigheten till C = Centrum.

Användningen Centrum medger också, gym, bio, bibliotek, service, restauranger, butiker, föreningslokaler, samlingslokaler mm samt andra vårdverksamheter av lättare karaktär som t.ex. tandläkare, fotvård eller liknande (Boverket, 2014).

Bestämmelsen $C S_1$ = *Centrum. Vuxenutbildning, ej grundskola eller förskola* har därför lagt tills på plankartan.

För tydlighetens skull har den gamla bestämmelsen *Hd=område får användas endast för kontorsändamål. Handel medges i bottenvåningen* (enligt § 1, gällande planbestämmelser) upphävs av bestämmelsen ovan.

I planläggningen provas inte att lokalerna uppfyller kraven i Boverkets byggregler och arbetsmiljölagstiftningen angående tillgänglighet, rumshöjd etc.

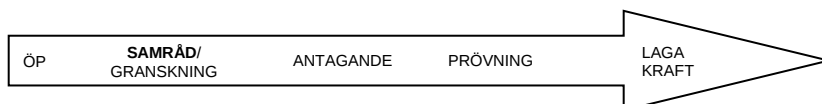
I övrigt bibehålls allt annat i gällande plan.

Tillägg till genomförandebeskrivning

Organisatoriska frågor

Planförfarande

Planarbetet sker med enkelt planförfarande.



Tidplan

Samråd	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 har reglerats i avtal med fastighetsägaren det vill säga Hüge Fastigheter AB.

Ansvarsfördelning, huvudmannaskap

Ansaret för anläggande och drift inom kvartersmark ligger på fastighetsägarna.

Fastighetsrättsliga frågor

Inom planområdet/fastigheten finns det i dag ett servitut för gångväg (0126K-11301.1) och en ledningsrätt för vatten och avlopp ledningar (0126K-11301.2) under en passage på gatuplan avsedd för fotgängare som går igenom norra delen av byggnaden.

Detta tillägg förutsätter ingen ändring av befintlig ledningsrätten/servitutet eller bildande av andra ledningsrätter, servitut eller gemensamhetsanläggningar.

Ekonomiska frågor

Planavgift

Detaljplanen bekostas av sökanden det vill säga Huga Fastigheter AB enligt det plankostnadsavtal som upprättats med miljö- och samhällsbyggnadsförvaltningen.

Då sökanden bekostar planarbetet kommer det inte att tas ut någon planavgift för detaljplanen.

Administrativa frågor

Ansvar för arbetet med utarbetande av detaljplan ligger på Planavdelningen i samarbete med medverkande från kommunens förvaltningar.

José Sterling
Planhandläggare