



## Granskning för detaljplan Brunn 1:330 m.fl.

### Förslag till beslut

1. Samrådsredogörelsen och granskningshandlingarna till detaljplan för Brunn 1:330 m.fl. godkänns.
2. Detaljplan för Brunn 1:330 m.fl. skickas ut på granskning.
3. Nybyggnadsförbud enligt 110 § Byggnadslagen upphävs.

### Beslutsnivå

Kommunstyrelsens planutskott

### Sammanfattning

Föreslagen detaljplaneändring innebär ändring av minsta fastighetsstorlek för att ge möjlighet till avstyckning av fastigheterna

### Bakgrund

Ägarna till Brunn 1:330 har (2014-09-09) inkommit med ansökan om en planändring för att avstycka befintlig fastighet i två fastigheter. Planområdet är sedan tidigare detaljplanelagt och omfattas av byggnadsplan 11 från 1946 som anger en tomtstorlek om minst 3 500 kvm. Ett flertal fastigheter inom gällande byggnadsplan har tidigare givits möjlighet till avstyckningar med planändring genom s.k. frimärksplaner. Inom byggnadsplanens område finns ytterligare tre bostadsfastigheter som inte har möjlighet till avstyckning enligt den nu gällande byggnadsplanen. Förvaltningen föreslår därför att aktuell detaljplaneändring även ska omfatta dessa fastigheter som inte har möjlighet till avstyckning och att förskolan legaliseras.

### Ärendebeskrivning

De berörda fastigheterna är belägna sydväst om Brunns centrum. Tre av fastigheterna ägs av enskilda fastighetsägare och är bostadsfastigheter, planen föreslås möjliggöra avstyckning av dessa fastigheter. Den fjärde fastigheten som rymmer en förskola ägs av Värmdö kommun. I gällande byggnadsplan är minsta fastighetsstorlek reglerad till 3 500 kvm.

Fastigheterna ligger inom kommunens VA-verksamhetsområde och är anslutna till det kommunala vatten- och spillvattennätet. Planens delområden angränsar till en större naturfastighet som är en del av en regional grönkil och värdekärna med höga värden för naturupplevelser enligt översiktsplanen.

Gällande översiktsplanen 2012-2030 anger riktlinjer om förtätning i kommunens centrumområden Gustavsberg, Hemmesta och Brunn. Förvaltningen bedömer att föreslagen detaljplaneändring är i enlighet med riktlinjerna i översiktsplanen om förtätning av Brunn.

Detaljplanen upprättas enligt PBL SFS 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015 med standardförfarande. För att standardförfarande ska användas måste förslag till detaljplan vara förenlig med gällande översiktsplan och inte heller vara av betydande intresse för allmänheten.

För planområdena gäller sedan 1987 nybyggnadsförbud, som planbestämmelse, enligt 5 kap 8 §, 1 Plan- och bygglagen (1987:10) med hänvisning till att vatten- och spillvattenledningar inte fanns att tillgå. Nybyggnadsförbud, kommer att upphävas av kommunen då det aktuella området idag har tillgång till kommunala vatten- och spillvattenledningar.

## Ändringar efter samråd

### Planbeskrivning kompletterad med:

- För planområdena gäller sedan 1987 nybyggnadsförbud, som planbestämmelse, enligt 5 kap 8 §, 1 Plan- och bygglagen (1987:10). Detta för att vatten- och spillvattenledningar inte finns att tillgå.
- Nybyggnadsförbud, kommer att upphävas av kommunen pga att tillgång till kommunala vatten- och spillvattenledningar finns inom området.
- Tillgång till kollektivtrafik finns i Brunns centrum med ett avstånd på ca 400 meter. Det sker delvis på gångbanor och delvis i blandtrafik inom villabebyggelse med låga trafikflöden.
- Att eventuell flytt/förändringar av befintliga elanläggningar utförs av Vattenfall, men bekostas av exploitören.
- Befintliga elanläggningar måste hållas tillgängliga under alla skeden av plangenomförandet.
- Vattenfalls markförlagda kablar får inte byggas över och Vattenfalls anläggningar måste uppfylla det säkerhetsavstånd som framgår av elsäkerhetsverkets starkströmsföreskrifter.
- Att befintliga teleanläggningar i nuvarande läge ska behållas för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.
- Att den part som initierar undanflyttningsåtgärder eller tvingar Skanova vidta eller skydda telekablar ska även bekosta den åtgärden.
- sid 3; står Miljöparken detta ändras till Miljöbalken. sid 9; skogsfastighet ”Norr om” ändras till ”Söder om”.

Genomförandebeskrivningen kommer att kompletteras med gamla villaservitut som behöver upphävas i samband med avstyckning. Detta kan ske i samband med lantmåteriförrättning för avstyckning.

## Bedömning

Förvaltningen föreslår att kommunstyrelsens planutskott beslutar att förslag till detaljplaneändring för Brunn 1:330 m.fl. skickas ut på granskning.

### Ekonomiska konsekvenser

Planen kommer att finansieras med planavgift.

### Konsekvenser för miljön

Föreslagen detaljplan berör endast ianspråktagen mark. Förvaltningen bedömer att bebyggelsens genomförande inte kommer att påverka naturvärdet. Aktuella fastigheter ligger innanför kommunens verksamhetsområde för vatten- och spillvattenledningar. Förbindelsepunkt finns. Föreslagen detaljplan bedöms inte påverka landskapsbilden.

### Konsekvenser för medborgarna

Föreslagen detaljplan innebär fortsatt användning av fastigheten som bostad.

### Konsekvenser för barn

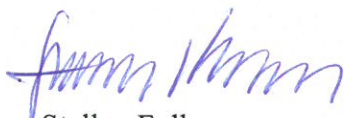
Förskolan legaliseras och för pågående verksamhet.

## Handlingar i ärendet

Nr	Handling	Biläggs/Biläggs ej
1	Planbeskrivning	Bilägges
2	Plankarta	Bilägges
3	Fastighetsförteckning	Bilägges ej

## Beslut i ärendet

KSPU 2015-03-25 § 32	Positivt planbesked
KSPU 2015-10-28 § 87	Godkännande av start-PM
KSPU 2016-04-20 § 19	Beslut att sända ut handlingarna på samråd



Stellan Folkesson  
Kommundirektör



Henrik Lundberg  
Samhällsutvecklingschef

