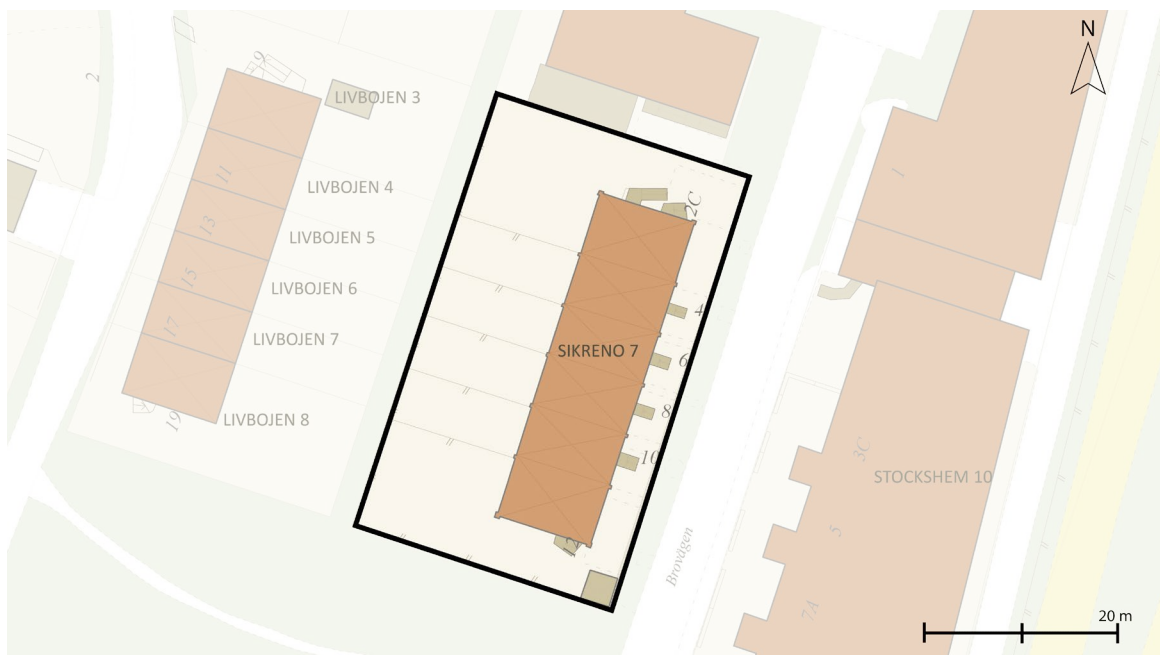


DIARIENUMMER:

MSN 2024/123

Planbeskrivning för ändring av detaljplan S414 för Sikreno 7, i Danderyds kommun

ANTAGANDEHANDLING, 2024-08-22



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Detaljplan S414	3
Motiv till ändringen	4
Ärendeinformation	4
Genomförandetid.....	5
Genomförande	5
Ekonomiska frågor.....	5
Fastighetsrättsliga frågor.....	6
Tekniska frågor	6
Planbestämmelser	6
Tillkommande planbestämmelser:	7
Bestämmelser som utgår:.....	7
Planeringsunderlag.....	7
Gällande detaljplan	7
Översiktsplan.....	7
Kulturmiljö	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan	8
Planeringsförutsättningar	8
Bakgrund och anledning till ändringen	8
Platsens förutsättningar.....	9
Konsekvenser av ändringen	9
Förändringar och konsekvenser	9

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen är att upphäva tomtindelningsplanen som reglerar fastighetens utformning så att planmässiga hinder inte ska föreligga vid en eventuell delning av fastigheten inom planområdet.



Figur 1: Bild på fastigheten Sikreno 7.

Beskrivning av detaljplanen

Beskrivning av detaljplanen

Befintlig detaljplan reglerar fastigheten till bostäder i radhus med en maximal höjd om två våningar. Detaljplanen antogs 1986.

Som följd av planändringen kommer tomtindelningsplanen 01-INV-64/1937 att upphävas inom ändringsområdet för fastigheten Sikreno 7 vilket ur planhänseende möjliggör en delning av fastigheten.

Fastighetsägarna ansökte om klyvning och bildande av gemensamhetsanläggning hos lantmäteriet på grund av befintlig tomtindelningsplan. Förrättningen är därför vilande.

Detaljplan S414

För detaljplan S414 har följande handlingar tagits fram:

- Plankarta från 1986 med tillhörande planbeskrivning.
- Ändring av detaljplan S414 (denna ändring) omfattar endast Sikreno 7. Syftet är att upphäva den tomtindelningsplanen som finns inom fastigheten. Ändringsområdet markeras med röd linje i plankartan. Även information om ändringen finns i plankartan.

Motiv till ändringen

De bestämmelser som ändras i och med planändringen bedöms vara av liten omfattning, ryms inom syftet med gällande detaljplan och vara av liten omgivningspåverkan. Därmed genomförs en planändring i stället för att ta fram en ny detaljplan.

Motiv till planändringen är att upphäva tomtindelningsplanen inom fastigheten. Inga andra planbestämmelser tillförs eller utgår ur planen.

Planändringen innefattar endast en administrativ ändring av befintlig detaljplan.

Ärendeinformation

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-11-08, § 186, att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att ta fram en ändring av detaljplan S414 för Sikreno 7 med syfte att upphäva den tomtindelningsplan som i dagsläget omfattar fastigheten.

Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt hur planen är avsedd att genomföras. Allmänna intressen som utgör grund för planen och de avvägningar som gjorts mellan olika intressen klargörs. Motiven för valda bestämmelser samt skälen till planens utformning redovisas. Planbeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Planen upprättas av planavdelningen vid miljö- och stadsbyggnadskontoret i Danderyds kommun.

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Standardförfarande innebär att ett förslag till ändring av detaljplan upprättas och skickas ut på samråd för synpunkter till sakägare (boende och intressenter inom och i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter med flera. Inkomna synpunkter sammanställs och planförslaget justeras. Därefter ställs planförslaget ut för granskning, som pågår under minst två veckor. Under granskningstiden finns möjlighet att återigen lämna synpunkter på förslaget. Samtliga inkomna synpunkter sammanställs och besvaras i ett utlåtande. Det slutliga planförslaget tas sedan upp till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för antagande.

Efter antagandet har de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda rätt att överklaga beslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget får detaljplanen laga kraft.

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta 1986, reviderad 2024
- Planbeskrivning 1986
- Planbeskrivning ändring av detaljplan (denna handling)

Genomförandetid

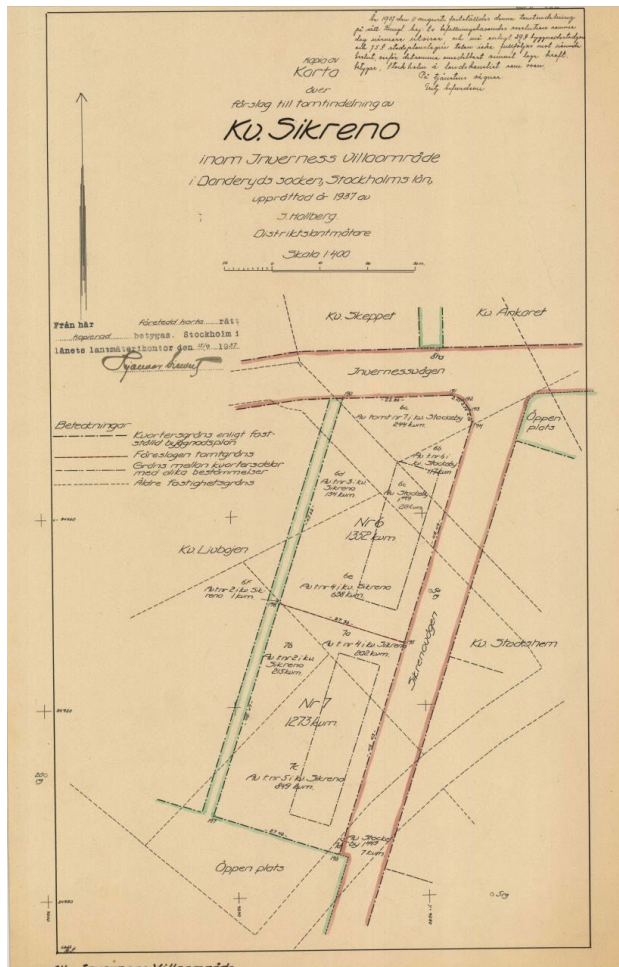
Genomförandetiden för planändringen är fem år räknat från det datum då ändringen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning. Genomförandetiden gäller endast för ändringen av detaljplanen.

Genomförande

Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut. För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för miljö- och stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Fastighetsrättsliga frågor



Figur 2: Tomtindelingsplanen för Sikreno 7.

Inom fastigheten finns ett servitut för ändamålet villa och årlig avgäld. Det finns även en expropriationsstämning för servitut för kraftledning. Dessa bör hanteras inom lantmäteriförrättningen.

Tekniska frågor

Ingen förändring sker avseende teknisk försörjning, VA eller dagvattenhantering.

Fastighetsbildning

Fastighetsägarna ansvarar för att initiera och bekosta genomförandet av planen.

Planbestämmelser

Tillkommande och borttagna bestämmelser samt motiv till dem listas nedan.

För fastigheten Sikreno 7 gäller en tomtindelingsplan fastställd 1937 (01-INV-64/1937), vilken upphävs till följd av den här ändringen.

Tomtindelingsplanen (01-INV-64/1937) omfattade tidigare även Sikreno 8. För den fastigheten är tomtindelingsplanen upphävd.

Tomtindelningen innebär att fastighetsindelningen är låst till den. Upphävandet av tomtindelningen medför att så inte längre är fallet. Något hinder ur planhänseende torde således inte föreligga efter ändringen att dela upp Sikreno 7, det vill säga prövningen enligt 3 kap. 2 § första stycket fastighetsbildningslagen. Vid en delning av fastigheten kommer övriga tillämpliga bestämmelser i fastighetsbildningen att behöva uppfyllas i vanlig ordning.

Kulturmiljö

Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården.

Fastigheten Sikreno 7 ligger inom kommunens utpekade område för bevarandevärde. Fastigheten Sikreno 7 bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde enligt kommunens remissversion till kulturmiljöprogram.

Byggnaden inom Sikreno 7 kommer kvarstå i befintligt skick till följd av planen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen PBL (2010:900) och 6 kap. 3 § miljöbalken MB (1998:808) ska en miljöbedömning genomföras om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad undersökning enligt 6 kap. 6 § MB (separat dokument). De omständigheter som talar för och emot att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan sammanfattas nedan samt redovisas löpande i denna planbeskrivning.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken. De ändrade regleringar som föreslås i detaljplanen är inte av sådan omfattning att det bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. MB.

Planeringsförutsättningar

Bakgrund och anledning till ändringen

Fastighetsägarna till Sikreno 7 har inkommit med en ansökan om planändring för att upphäva den tomtindelningsplan som gäller inom fastigheten. Inom fastigheten finns en radhuslänga om sex bostadslägenheter. Radhusen är andelshus vilket innebär att respektive boende äger 1/6 av fastigheten. Fastigheten samägs därmed av de boende som har dispositionsrätt till sin specifika bostadslägenhet via ett civilrättsligt avtal sinsemellan. Gemensamt nyttjar de anläggningar för el, värme, cykel och dylikt.

Fem av dom sex andelsägarna ansökte i slutet av 2022 att klyva fastigheten hos lantmäteriet. Lantmäteriets bedömning är att tomtindelningsplanen behöver upphävas i en planprocess innan de kan gå vidare med klyvningen.

Inom radhuslängan finns i källarplanet gemensamma utrymmen med bland annat ledningar och anläggningar för varm/kallvatten, elcentral, avlopp, ytskikt och dylikt. Om fastigheten klyvs bör en gemensamhetsanläggning inrättas för att tillgodose

fastigheternas gemensamma behov av ovan nämnda anläggningar och utrymmen. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen förslås att en samfällighetsförening bildas där samtliga nybildade fastigheter ingår.

Platsens förutsättningar

En ändring av detaljplan kommer medföra att tomtindelningsplanen upphävs inom ändringsområdet så att fastighetsägarna ha möjlighet att ansöka om en lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet. Ingen övrig påverkan bedöms ske på bebyggelsen inom fastigheten eller dess omgivning.

Fastigheten ligger i ett område som utgörs av bebyggelse i form av flerbostadshus, radhus och villor vilket innebär att det redan finns utbyggt vatten- och avloppsnät, gatunät samt fungerande avfallshantering.

Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på kringliggande bostadsmiljö eller grönsstruktur. Detaljplanen reglerar bebyggelsen inom fastigheten till flerbostadshus i form av radhus i maximalt två våningar. Bebyggelsen inom fastigheten kommer kvarstå och påverkas inte av detaljplaneändringen.

Konsekvenser av ändringen

Förändringar och konsekvenser

Planändringen medför följande förändringar:

- Tomtindelningsplanen upphävs inom fastigheten Sikreno 7.

Planändringen innebär endast en administrativ ändring av detaljplanen, inga ytterligare bestämmelser kommer tillföras eller tas bort ur detaljplanen.

Detaljplaneändringen innebär att planmässiga hinder inte ska föreligga för en eventuell delning av fastigheten inom planområdet. En detaljplaneändring är ingen garanti för att lantmäteriförrättningen går att genomföra.

Vid en eventuell klyvning av fastigheten Sikreno 7 kommer de sex nybildade fastigheterna tillfalla respektive fastighetsägare. Det innebär att fastigheten Sikreno 7 övergår från att vara i ett gemensamt ägande till en uppdelning om sex fastigheter. En gemensamhetsanläggning kommer behöva bildas för att hantera gemensamma utrymmen, ledningar, ytskikt och dylikt. En samfällighetsförening bedöms behöva bildas för förvaltning och skötsel av de gemensamma anläggningarna och utrymmena. Samtliga fastighetsägare i radhuslängan kommer då att bli medlemmar i samfällighetsföreningen och kostnaderna för förvaltningen kommer att fördelas mellan de ingående fastigheterna. Fördelningstalet kommer bestämmas i förrättningen.

I och med att tomtindelningen upphävs och detaljplanen ska genomföras, kommer kostnader att uppstå. Dessa utgörs bland annat av förrätningskostnaden som bekostas av sökanden som idag är fastighetsägarna till Sikreno 7.

Barnperspektiv

Enligt FN:s Barnkonvention ska alla åtgärder som rör barn i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Vid utarbetande av detaljplanen har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Planändring medför endast en administrativ ändring av detaljplanen. Barn och unga bedöms inte påverkas negativt av den aktuella detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jonas Bark
Planchef

Ebba Östman
Planarkitekt