

Planbeskrivning för ändring av detaljplan S367 för Ekslätten 8, i Danderyds kommun

ANTAGANDEHANDLING, 2024-03-13



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte.....	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Beskrivning av detaljplanen.....	3
Detaljplan S367	3
Motiv till ändringen	4
Ärendeinformation	4
Genomförandetid	5
Genomförande	5
Ekonomiska frågor.....	5
Fastighetsrättsliga frågor.....	5
Tekniska frågor	5
Planbestämmelser.....	5
Tillkommande planbestämmelser:.....	6
Bestämmelser som utgår:	6
Befintliga bestämmelser som förtydligas i plankartan:	6
Planeringsunderlag	7
Gällande detaljplan	7
Översiktsplan.....	7
Kulturmiljö	7
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	7
Planeringsförutsättningar	8
Planstridighet.....	8
Byggnadens bakgrund och anledning till ändringen.....	8
Platsens förutsättningar	8
Konsekvenser av ändringen	8
Förändringar och konsekvenser.....	8

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen är att göra befintlig byggnad planenlig. Den befintliga byggnaden är uppförd med platt tak och en nockhöjd på 7,2 meter i enlighet med befintligt beslut om bygglov från 2014. Bygglovet fick dock aldrig laga kraft, då det upphävdes av länsstyrelsen som utgick från ny praxis i sin bedömning.

En ändring av detaljplanen medger att befintlig bostad kan kvarstå i befintligt skick då den bedöms passa bättre in i kringliggande miljö.



Figur 1: Bild på byggnaden inom Ekslätten 8.

Beskrivning av detaljplanen

Beskrivning av detaljplanen

Reglering för att göra befintlig byggnad inom fastigheten planenlig införs, det innebär att nya bestämmelser avseende nockhöjd tillförs. Bestämmelse om maximalt våningsantal och befintlig nockhöjd utgår.

Ingen tillkommande byggnadsarea medges som följd av planen.

Detaljplan S367

För detaljplan S367 har följande handlingar tagits fram:

- Plankarta från 1974 med tillhörande planbeskrivning.
- Ändring av detaljplan S367 antogs 2023. Syftet med ändringen var att införa reglering om minsta tomtstorlek för att motverka ovarsam förtätning i kommunen. Ändringen involverade endast utvalda fastigheter och Ekslätten 8 inte är en av dem. Ändringsområdena är markerade med röda linjer i plankartan.
- Ändring 2 av detaljplan S367 (denna ändring) omfattar endast Ekslätten 8. Syftet är att göra befintlig byggnad inom fastigheten planenlig. Ändringsområdet är markerat med svart linje 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 göra befintlig byggnad inom fastigheten planenlig.

Ärendeinformation

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-04-19, § 66, att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att ta fram en ändring av detaljplan S367 för Ekslätten 8 med syfte att göra befintlig byggnad inom fastigheten planenlig.

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 med bestämmelser (1974 ändring 2 2024)
- Planbeskrivning till ändring (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.

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

Gällande fastighetsplan fortsätter gälla som fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen.

Tekniska frågor

Ingen förändring sker för teknisk försörjning, VA eller dagvattenhantering.

Planbestämmelser

Tillkommande och borttagna bestämmelser samt motiv till dem listas nedan.

Tillkommande planbestämmelser:

- Höjd på byggnadsverk - h1. Högsta nockhöjd är 7,5 meter över angivet nollplan, därutöver får staket om maximalt 1,3 meter uppföras
- Höjd på byggnadsverk - h2. Högsta nockhöjd är 10 meter över angivet nollplan

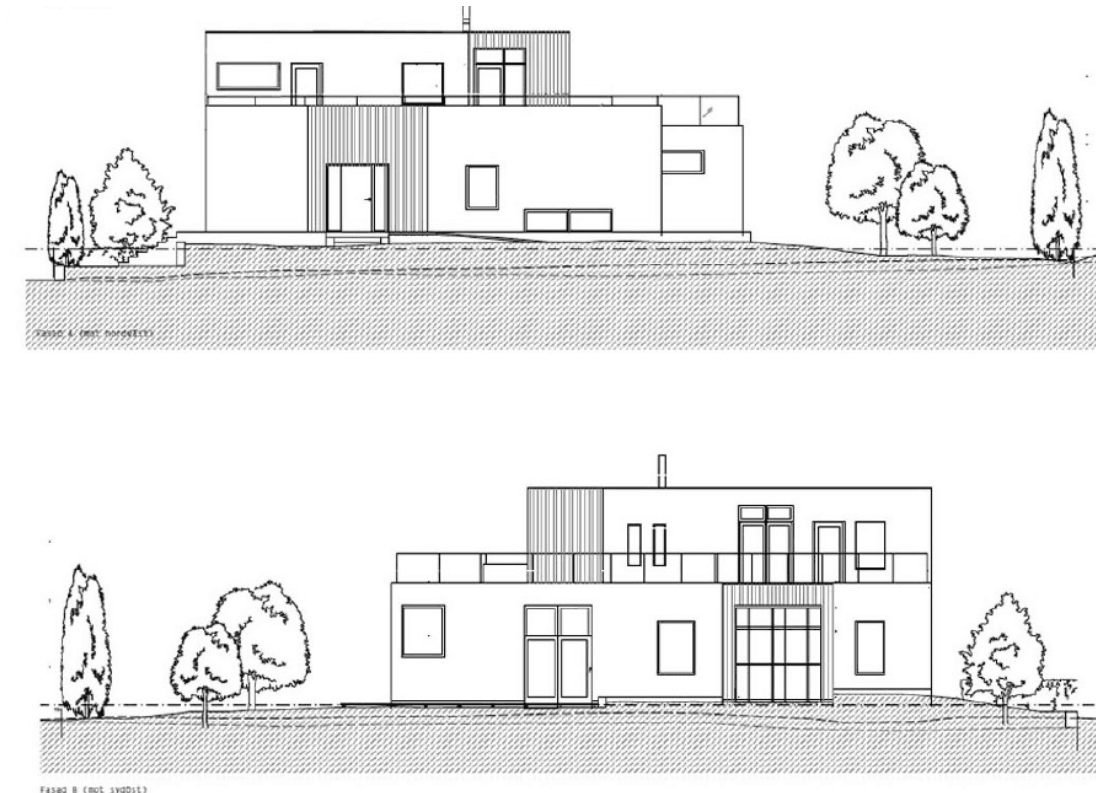
Bestämmelser som utgår:

- Begränsning av våningsantal. På med romersk siffra betecknat delområde får byggnad endast uppföras med högst det antal våningar som siffran anger
- Begränsning av byggnadshöjd. På med 1 betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än 4,5 meter.

Befintliga bestämmelser som förtydligas i plankartan:

- Område för bostadsändamål, fristående hus
- Delområde som icke får bebyggas.

Övriga bestämmelser som gäller inom planområdet (om de inte utgår) preciseras i originalhandlingen för S367.



Figur 2: Bilden visar en ritning över byggnaden inom Ekslätten 8.

Planeringsunderlag

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är stadsplan S367 från 1974.

Detaljplanens bestämmelser anger beteckningen BF1 för fastigheten. B anger att fastigheten endast får användas för bostadsändamål. F innebär att huvudbyggnaden ska uppföras fristående, maximalt en huvudbyggnad får uppföras och högst 1/5 får bebyggas. Ettan innebär att byggnad endast får uppföras i en våning.

Ytterligare bestämmelser preciseras i planbeskrivningen.

Det råder planstridigt utgångsläge, detta beskrivs under "Planeringsförutsättningar". Planbestämmelser som inte ändras eller tas bort fortsätter att gälla.

För fastigheten finns en tomtindelning. Tomtindelningen kommer efter en ändring av detaljplanen att fortsätta gälla.

Översiktsplan

I översiktsplanen, antagen 2022, är området utpekad för bostadsbebyggelse.

Kulturmiljö

Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården, byggnaden inom fastigheten bedöms inte heller värdefull ur kulturmiljösynpunkt.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap. 3 § 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 (1998:808) (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 (1998:808).

Planeringsförutsättningar

Planstridighet

Planstridigt utgångsläge råder avseende våningsantal och höjd.

Byggnadens bakgrund och anledning till ändringen

Den befintliga byggnaden är uppförd med platt tak och en byggnadshöjd på 7,2 meter efter ett beviljat bygglov 2014. Bygglovet fick dock aldrig laga kraft eftersom det upphävdes av länsstyrelsen på grund av ny praxis som innebär att indragen ovanvåning ska räknas som våning i stället för som inredd vind. Eftersom byggnaden då var under uppförande beslutade fastighetsägaren att fullfölja byggnationen. En ändring av detaljplanen medger att befintlig byggnad kan kvarstå i befintligt skick eftersom det passar bättre in i kringliggande miljö än den alternativa utformning som togs fram i samband med länsstyrelsens upphävande av bygglovet.

Platsens förutsättningar

En ändring av detaljplan kommer medföra att befintlig byggnad inom fastigheten blir planenlig. Ingen övrig påverkan bedöms ske på fastigheten eller dess omgivning.

Fastigheten ligger i ett område som utgörs av villabebyggelse vilket innebär att det redan finns etablerad vatten- och avlopp, gatunät samt fungerande avfallshantering. Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på kringliggande bostadsmiljö eller grönsstruktur.

Platsen bedöms fortsatt lämplig för bostadsbebyggelse.

Konsekvenser av ändringen

Förändringar och konsekvenser

Planändringen medför följande förändringar:

- Byggnaden regleras med nockhöjd i stället för med våningsantal och byggnadshöjd.

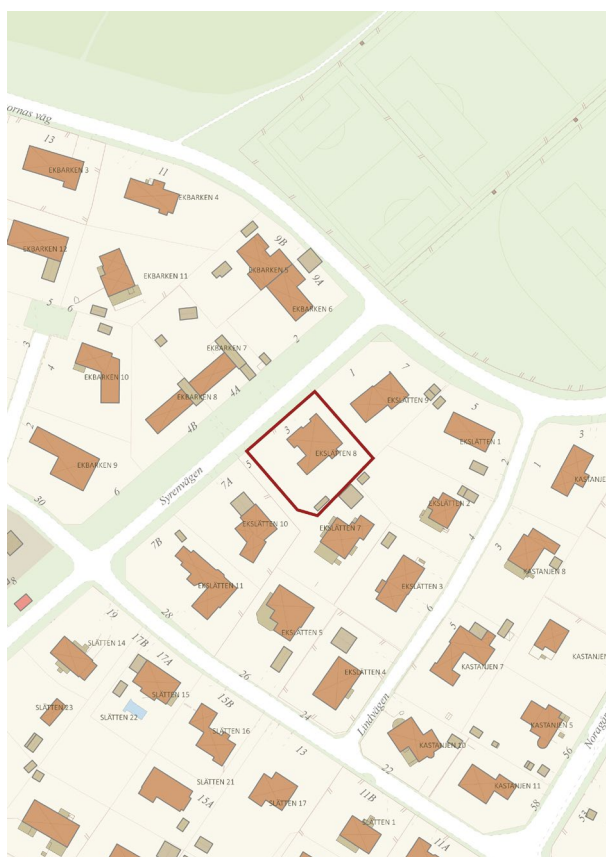
Nockhöjd tillförs som bestämmelse för att göra befintlig byggnad planenlig. Det innebär att befintlig reglering om maximalt ett våningsplan samt byggnadshöjden utgår. Byggnaden tillåts då vara två våningar i stället för en.

Befintlig byggnad kommer enligt planförslaget att kvarstå. Olika förslag avseende utformning har under byggnadsprocessen diskuterats. Ett förslag om att låta byggnaden uppföras med sadeltak har varit ett alternativ att få den planenlig, dock

skulle ett sadeltak medföra att nockhöjden blev 4,3 meter högre än dagens byggnad. Befintlig byggnad bedöms vara bättre anpassad till kringliggande miljö avseende gestaltning och byggnadshöjd. Den skapar även bättre skuggförhållanden till närmast liggande fastigheter.

Barnperspektiv

Enligt FN:s Barnkonvention ska alla åtgärder som rör barn i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Planändring medför högre nockhöjd och lagliggörande av befintlig byggnadsarea. Barn och unga bedöms inte påverkas negativt av det aktuella planförslaget.



Figur 3: Kartbild med fastigheten Ekslätten 8 markerad med rött.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jonas Bark
Planchef

Ebba Östman
Planarkitekt