

§ 97

Dnr 2014-0174

Dalen 1, 29, 30, 31, i Danderyd, Danderyds kommun
Ansökan om planändring för fastigheterna Dalen 1, 29, 30 och 31
m.fl. för att ta bort prickmark och medge delningar av ett antal
tomter

Fastighetsägarna till Dalen 29, 30 och 31 har gemensamt skickat in en ansökan om en ny detaljplan för fastigheterna Dalen 1, 26, 27, 29, 30 och 31. Totalt skulle enligt förslaget sex nya tomter kunna skapas i kvarteret. De föreslagna nya tomterna skulle vara 802 till 916 kvm stora.

En stor del av fastigheterna utgörs av prickmark på grund av luftledningen som korsar det aktuella området. Ledningen är planerad att tas bort och förläggas i tunnel under marken. När ledningen är borta fyller prickmarken inte någon funktion och en ny detaljplan skulle kunna medge bebyggelse på den aktuella marken. Luftledningen finns än så länge kvar över det aktuella området.

Fastigheten Dalen 1 ägs av Danderyds kommun medan de övriga fastigheterna, Dalen 26, 27, 29, 30 och 31, ägs av privata fastighetsägare. Samtliga fastigheter berörs av planen S3 som anger bostadsändamål och att maximalt 1/10-del av tomterna får bebyggas i två våningar. D18 berör Dalen 1, 29, 30 och 31. Kvarvarande byggrätt i gällande detaljplan för fastigheterna är cirka 36 kvm för Dalen 29, 73 kvm för Dalen 30 och 97 kvm för Dalen 31.

Detaljplanen D18 berör en smal remsa parallellt med Noragårdsvägen och anger gång- och cykelväg som användning. För att genomföra gång- och cykelvägen krävs att kommunen köper in marken, vilket inte har skett. Ingen av detaljplanerna har genomförandetid kvar.

Den inskickade ansökan om ny detaljplan för området visar ett förslag med totalt sex nya tomter i kvarteret Dalen. Samtliga föreslagna nya tomter är mindre än 1000 kvm som är minsta tomtstorlek i gällande detaljplan. Fastigheterna Dalen 29, 30 och 31 skulle enligt förslaget ha en fastighetsarea på 975, 1332 respektive 1226 kvm. Med nuvarande bebyggelse på respektive fastighet så skulle alla tre fastigheter ha bebyggt mer än 1/10-del av tomtarean vid en eventuell delning enligt förslaget.

Enligt Svenska kraftnät är den senaste tidplanen för att nedmontera luftledningen 2016. Innan dess kan inte en ny detaljplan med en byggrätt under ledningen antas.

Byggnadsnämnden har tidigare varit bestämd i uppfattningen om att nya detaljplaner inte ska tas fram för att möjliggöra avstyckningar, om inte kraven på minsta tomtstorlek i underliggande plan klaras. De befintliga tomterna har viss byggrätt kvar, men för att genomföra förslaget krävs att byggrätterna ökas, samt att minsta tomtstorlek ändras från 1000 till 800 kvm. Med hänvisning till ovanstående bedömer miljö- och stadsbyggnadskontoret att en ny detaljplan enligt förslaget inte är lämplig. Innan luftledningen är nedmonterad finns inte heller någon möjlighet att anta en ny detaljplan med byggrätt under ledningen. Miljö- och stadsbyggnadskontoret föreslår att byggnadsnämnden avslår ansökan och beslutar att inte upprätta ny detaljplan för det aktuella området.

I ärendet föreligger förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2014-05-14.

Beslut

Byggnadsnämnden beslutar att inte upprätta en ny detaljplan för den aktuella delen av kvarteret Dalen.
