

Frida Helander
Anna-Britta Järliden

Granskningsutlåtande

Ändring av detaljplan för S367 – Ekbacken-området, 1974

I Danderyd, Danderyds kommun

Kommunstyrelsen beslutade 2021-04-26, § 55, att uppdra åt byggnadsnämnden att ta fram förslag till ändring av bland annat detaljplan S367.

Ett planförslag togs fram och plansamråd genomfördes under tiden den 8 juni till den 27 juli. Planförslaget har därefter varit utställt för granskning. Granskningshandlingar har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt remissinstanser och övriga enligt sändlista. Under tiden den 9 september till den 13 oktober fanns planhandlingarna tillgängliga för granskning på Kontaktcenter Danderyd samt på kommunens hemsida. Inkomna samråds- och granskningsyttranden i sin helhet finns att ta del av på kommunledningskontoret.

Innehållsförteckning

INKOMNA YTTRANDE UNDER SAMRÅDSTIDEN.....	3
Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget.....	3
Inkomna synpunkter och kommunledningskontorets svar	3
Remissinstansernas synpunkter	3
Danderyds Villaägareförening (S.11):.....	3
Lantmäteriet (S.6):.....	3
Tekniska nämnden (genom tekniska kontoret) (S.3).....	4
Synpunkter från föreningar, fastighetsägare, boende och övriga	4
Sakägare 1 (S.12)	4
Sakägare 2 (S.10)	5
 INKOMNA YTTRANDE UNDER GRANSKNINGSTIDEN	 6
Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget.....	6
Inkomna synpunkter och kommunledningskontorets svar	6
Remissinstansernas synpunkter	6
Danderyds Villaägareförening (G.6):	6
Lantmäteriet (G.4):.....	6
Synpunkter från föreningar, fastighetsägare, boende och övriga	7
 KOMMUNLEDNINGSKONTORETS SAMMANFATTANDE BEDÖMNING	 8
Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda.....	8
Övriga som lämnat skriftliga synpunkter och inte fått dem tillgodosedda.....	8

Inkomna yttranden under samrådstiden

Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget

- E.ON Energidistribution AB (S.7)
- Länsstyrelsen (S.8)
- Norrenergi (S.1)
- Norrvatten (S.4)
- Skanova (S.5)
- Vattenfall (S.2)

Inkomna synpunkter och kommunledningskontorets svar

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser. Kontorets svar finns under ”kommentar” och med kursiv stil.

Remissinstansernas synpunkter

Danderyds Villaägareförening (S.11):

Danderyds Villaägareförening välkomnar att gamla detaljplaner uppdateras samt tillstyrker planförslaget i dess nuvarande form, med tanke på behovet av en snabb process. De ställer sig dock frågan om de föreslagna ändringarna är tillräckliga. I en framtid föreslås att även vilken andel av marken som får bebyggas samt hårdgöras regleras hårdare. Även byggnaders höjd kan behöva ses över. I samband med de planändringar som kommunen nu genomför, vilka löper parallellt med denna, har erfarits att många villaägare skulle vilja se mindre huskroppar. Vidare konstateras att problemet med ovarsam förtätning uppmärksammas även i andra kommuner, t.ex. Stockholm. Slutligen hänvisas till tidigare inlämnade yttranden i samband med ändring av detaljplanerna S65, S84 och S74.

Kommentar

Om de föreslagna ändringarna även skulle inbegripa en reglering av tillåten byggrätt och hårdgörandegrad skulle det krävas ett omfattande och tidskrävande arbete, med följden att förtätande åtgärder riskerar att vidtas under tiden. Att fokus i första hand ligger på att begränsa styckningsmöjligheten beror också på den stora konsekvens såväl styckningen i sig får på kvartersstrukturen som det problem generösa byggrätter innebär just inom de styckade fastigheterna. I samband med att fastighetsstorlekar minskas, blir även avståndet (luften) mellan byggnaderna och inslaget av grönska påtagligt mindre. Med större fastighetsstorlekar blir problemet med stora byggnader ofta mindre, eftersom avståndet mellan byggnaderna fortfarande är tillräckligt i de flesta fallen.

Lantmäteriet (S.6):

Lantmäteriet vill uppmärksamma kommunen på att befintliga arealuppgifter från fastighetsregistret inte alltid är exakta och kan komma att ändras i samband med fastighetsbestämningsbeslut. Detta kan leda till att fastigheter kan få en mindre areal än vad

planbestämmelsen anger. Lantmäteriet påpekar också att vissa fastigheter är tillkomna genom avsöndring samt att några fastigheter, sett till areal och med hänsyn till planförslaget, eventuellt skulle kunna provas för t.ex. avstyckning.

Kommentar

Planbestämmelserna sätts utifrån de uppgifter som finns tillgängliga i nuläget. I kvarteret Slätten bibehålls möjligheten till styckning av en fastighet. Det bedöms rimligt med tanke på kvarterets befintliga struktur. I alla de övriga kvarteren hindrar föreslagna bestämmelser att de befintliga fastigheterna styckas. Däremot kvarstår en viss flexibilitet i fastighetsreglering av fastighetsgränser, vilket inte bedöms strida mot ändringens syfte. Risken för att en eventuell framtida fastighetsbestämningsåtgärd leder till planstridighet finns, men bedöms utifrån vårt material vara liten. Om så ändå sker innebär detta inga konsekvenser för fastighetsägaren.

Tekniska nämnden (genom tekniska kontoret) (S.3)

Tekniska kontoret finner det passande och i linje med planändringens syfte att även en bestämmelse om maximal andel hårdgjord yta införs, vilket skulle bidra till att säkerställa en grönskande trädgårdsstad.

Kommentar

Om föreslagen ändring även innefattade en reglering av tillåten hårdgörandegrad skulle det krävas ett betydligt mer omfattande och tidskrävande planarbete, med följderna att förtätande åtgärder kan vidtas under tiden och syftet med planändringen därmed riskerar att gå förlorad.

Synpunkter från föreningar, fastighetsägare, boende och övriga

Sakägare 1 (S.12)

Sakägaren motsäger sig föreslagen ändring av detaljplan. Sakägaren ämnar ansöka om delning av sin tomt enligt ritningar som sedan tidigare presenterats för Byggnadsnämnden och där nämnden har gett ett muntligt godkännande. I ett brev till byggnadsnämnden 2022-07-26 beskrivs de skäl som har gjort att sakägaren har avvaktat med sin ansökan.

Grannfastigheterna har sedan länge styckats och sakägaren anser därför att det sker en orättvis behandling om de inte kan stycka sin fastighet på ett likartat sätt. Dessutom anser sakägaren att om ändringen genomförs utan deras godkännande är detta egenmäktigt förfarande av kommunen som skulle innebära en stor ekonomisk förlust för sakägarens fastighet. Sakägaren anholder om att få dela fastigheten alternativt om ett förhandsbesked för senare byggnation, det tilläggs också att delningen av fastigheten bör få ske innan beslut tas om föreslagen detaljplan. Sakägaren skickar snarast en ansökan till Lantmäteriet.

Kommentar

År 2016 togs ett generellt politiskt beslut att kommunen skulle förhålla sig restriktiv i fråga om styckningar och måna om de befintliga kvarterens struktur. Den här planändringen, som är ett led i flera planändringar som kommunen nu genomför, syftar till att införa bestämmelser om minsta fastighetstorlek där det saknas och där kommunledningskontoret anser att det behövs för att genomföra den politiska viljan att bevara villastadens karaktär. Kommunen har genom planmonopolet rätt att besluta hur mark- och vattenområden ska användas inom kommunens gränser. I samband med planläggning ingår dock alltid en avvägning mellan enskilda och allmänna intressen. I det här fallet bedöms det allmänna intresset att begränsa risken för ovarsam förtätning väga tyngre än det enskilda intresset att stycka sin fastighet. Lantmäteriet utgår från gällande detaljplan när de fattar sina beslut. Vid ett eventuellt samråd med kommunen kommer dock information om den pågående planändringen och dess syfte att framföras.

Sakägare 2 (S.10)

Fastighetsägaren köpte en avstyckad tomt för några år sen och upplever att det är för tätt mellan husen idag. Även grannens tomt är styckad och gör att det känns trångt, med större fastigheter hade området varit bättre planerat. Därför tycker fastighetsägaren att det är fel att tillåta styckning ner till ca 800 kvm och anser att det bör vara en generell minsta fastighetstorlek på 1000 kvm i kommunen.

Kommentar

Vid planändringar får bestämmelser inte införas som gör att en plan blir planstridig. För det fastigheter som idag har en areal som understiger 1000 kvm är det alltså inte möjligt att införa bestämmelsen att minsta fastighetsstorlek ska vara 1000 kvm. Fastighetsstorlekar i planförslaget sätts utifrån fastighetens storlek i nuläget och bestämmelsen innebär att inga styckningar kommer vara möjliga i framtiden för berörda fastigheter. Den här planändringen, som är en av flera planändringar som kommunen nu genomför, syftar just till att införa bestämmelser om minsta fastighetstorlek där det saknas och där kommunledningskontoret anser att det behövs för att genomföra den politiska viljan att bevara villastadens karaktär.

Inkomna yttranden under granskningstiden

Inkomna yttranden utan synpunkter på planförslaget

- E.ON Energidistribution AB (G.1)
- Länsstyrelsen (G.2)
- Norrenergi (G.5)
- Svenska kraftnät (G.3)
- Tekniska nämnden (G.7)

Inkomna synpunkter och kommunledningskontorets svar

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser. Kontorets svar finns under ”kommentar” och med kursiv stil.

Remissinstansernas synpunkter

Danderyds Villaägareförening (G.6):

Danderyds Villaägareförening välkomnar att gamla detaljplaner uppdateras samt tillstyrker planförslaget i dess nuvarande form, med tanke på behovet av en snabb process. De ställer sig dock frågan om de föreslagna ändringarna är tillräckliga. I en framtid föreslås att även vilken andel av marken som får bebyggas samt hårdgöras regleras hårdare. Även byggnaders höjd kan behöva ses över. I samband med de planändringar som kommunen nu genomför, vilka löper parallellt med denna, har erfarits att många villaägare skulle vilja se mindre huskroppar. Vidare konstateras att problemet med ovarsam förtätning uppmärksammas även i andra kommuner, t.ex. Stockholm. Slutligen hänvisas till tidigare inlämnade yttranden i samband med ändring av detaljplanerna S65, S84 och S74.

Kommentar

Om de föreslagna ändringarna även skulle inbegripa en reglering av tillåten byggrätt och hårdgörandegrad skulle det krävas ett omfattande och tidskrävande arbete, med följden att förtätande åtgärder riskerar att vidtas under tiden. Att fokus i första hand ligger på att begränsa styckningsmöjligheten beror också på den stora konsekvens såväl styckningen i sig får på kvartersstrukturen som det problem generösa byggrätter innebär just inom de styckade fastigheterna. I samband med att fastighetsstorlekar minskas, blir även avståndet (luften) mellan byggnaderna och inslaget av grönska påtagligt mindre. Med större fastighetsstorlekar blir problemet med stora byggnader ofta mindre, eftersom avståndet mellan byggnaderna fortfarande är tillräckligt i de flesta fallen.

Lantmäteriet (G.4):

Lantmäteriet kan inte hitta några ytterligare synpunkter än vad som redan framförts i samrådskedet, att det finns en risk att fastigheternas storlek inte stämmer överens med fastighetsregistret.

Kommentar

Planbestämmelserna sätts utifrån de uppgifter som finns tillgängliga i nuläget. Däremot kvarstår en viss flexibilitet i fastighetsreglering av fastighetsgränser, vilket inte bedöms strida mot ändringens syfte. Risken för att en eventuell framtida fastighetsbestämningsåtgärd leder till planstridighet finns, men bedöms utifrån vårt material vara liten. Om så ändå sker innebär detta inga konsekvenser för fastighetsägaren.

Synpunkter från föreningar, fastighetsägare, boende och övriga
Inga synpunkter har inkommit.

Kommunledningskontorets sammanfattande bedömning

De synpunkter som framförts under planarbetet har avvägts mot intresset att planlägga området. Allmänna intressen har därmed beaktats. Kommunledningskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen. Efter granskning har inga ändringar genomförts i planförslaget.

Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under plansamrådet (S) eller under granskningen (G) och inte fått dem tillgodosedda

Följande sakägare, boende, med flera, som enligt plan- och bygglagen berörs av detaljplanen, har inte fått sina synpunkter på detaljplaneförslaget tillgodosedda och kommer därför efter ett beslut om antagande att informeras om möjligheten att överklaga beslutet:

Namn	Skede för yttrande
Sakägare 1	Samråd
Sakägare 2	Samråd

Övriga som lämnat skriftliga synpunkter under plansamrådet (S) eller under granskningen (G) och inte fått dem tillgodosedda

Nedanstående bedöms inte ha rätt att överklaga detaljplanen, utan kommer endast att informeras om att ärendet ska överlämnas till byggnadsnämnden för beslut om antagande.

Namn	Skede för yttrandet
Danderyds villaägareförening	Samråd, granskning
Lantmäteriet	Samråd, granskning
Tekniska kontoret	Samråd

Frida Helander
Planarkitekt

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt

Dag Björklund
T.f. plan- och exploateringschef