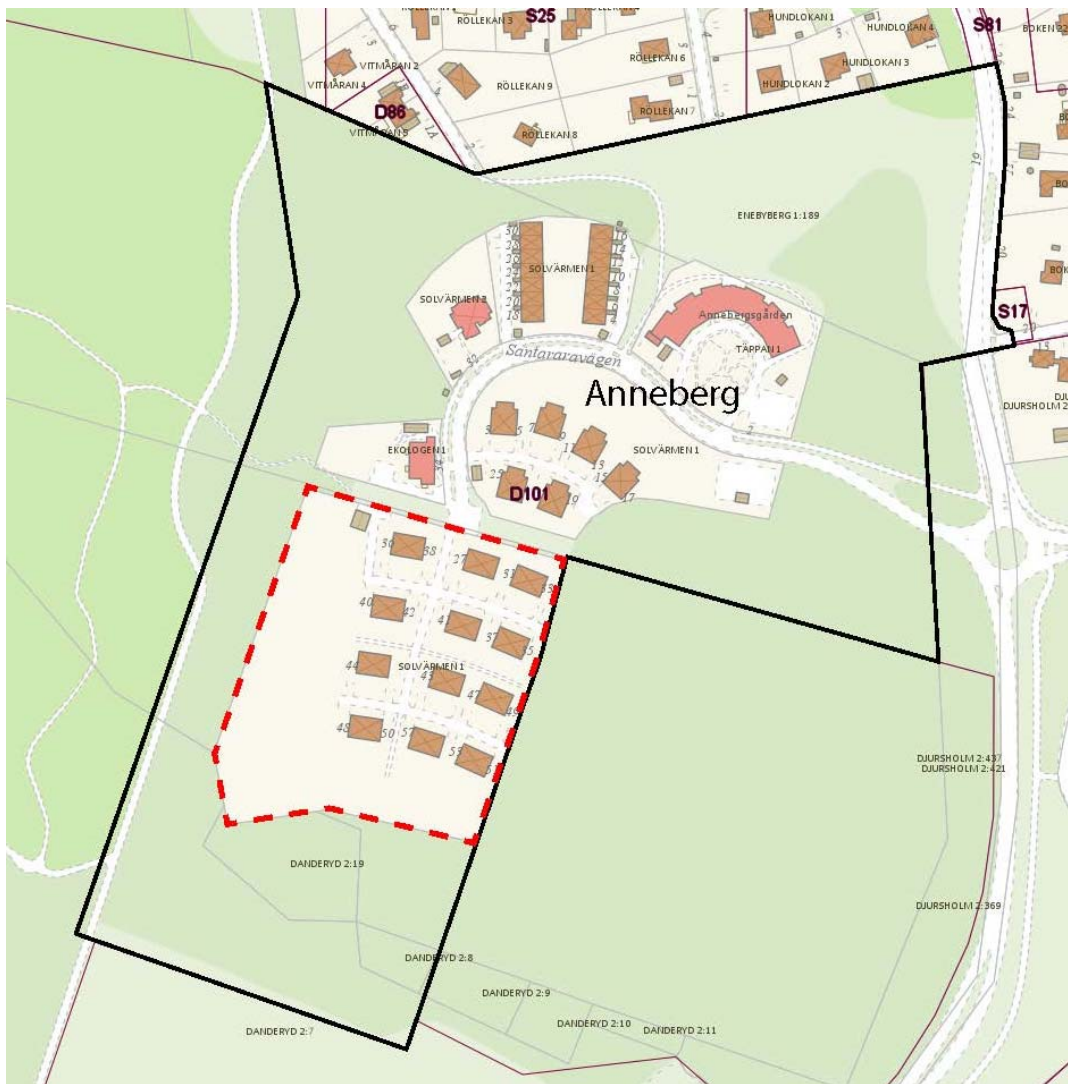


Katarina Vasiljevic

Byggnadsnämnden

## Solvärmen 1, Ändring av detaljplan för Anneberg, Beslut om planuppdrag



*Detaljplaneområde för Anneberg (Enebyberg 1:189, del av Danderyd 2:143 m.fl. fastigheter). Ändringen omfattas av område inom röstreckade linjer.*

Katarina Vasiljevic

**Ärende**

Projektet syftar till att utreda förutsättningarna för förtätning av nya bostäder inom del av fastigheten Solvärmen 1 genom ändring av detaljplan för Anneberg (D101, laga kraft 1997-07-09). Området för detaljplanen är idag bebyggt med parhus, radhus, flerbostadshus, serviceboende och äldreboende.

Den tänkta ändringen omfattar endast en del av gällande detaljplan. Ändringen innebär borttagande av bestämmelser om begränsningar av markens bebyggande (prickmark<sup>1</sup>, korsmark<sup>2</sup> och markreservat<sup>3</sup>) på ett område som är planlagt med användningen bostäder. Begränsningarna fyller inte längre sin funktion och anses inte nödvändiga. Inom området införs sedan bestämmelser som reglerar omfattning, placering och utformning av den nya bebyggelsen.

Målet är att uppföra nya bostäder i form av parhus som en förlängning och komplettering till befintliga parhus.

Planändringen är förenlig med gällande detaljplans syfte.

Kommunledningskontoret bedömer att det är lämpligt att genomföra en ändring av detaljplan med möjlighet att utreda ny bostadsbebyggelse.

**Kommunledningskontorets förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att ge kommunledningskontoret i uppdrag att i en planprocess pröva möjligheten att planlägga för ytterligare bostadsbebyggelse inom del av fastigheten Solvärmen 1 genom en planändring.

**Bakgrund****Ansökan och förslag**

Fastighetsägarna till Solvärmen 1 (Annebergs bostadsrättsförening) har inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra uppförande av nya bostäder inom del av fastigheten Solvärmen 1. Området som berörs av planändringen är ca 18 600 m<sup>2</sup> stort. Inom denna del finns idag parhus uppförda, men ca 6140 m<sup>2</sup> omfattas av prick- och korsmark samt bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för enskild reningsanläggning för avlopp samt för solfångare på marken.

---

<sup>1</sup> Marken får inte bebyggas.

<sup>2</sup> Marken får endast bebyggas med garage och förråd.

<sup>3</sup> Marken ska vara tillgänglig för enskild reningsanläggning för avlopp samt för solfångare på marken.

Katarina Vasiljevic

Prickmarken har tidigare utgjort skyddsavstånd till en kraftledning. Kraftledningen är sedan ett antal år tillbaka nedgrävd under mark på ett långt avstånd från planområdet. Området för prickmark behöver därför inte längre utgöra skyddsavstånd.

Markreservatet för anläggning av enskild reningsanläggning för avlopp samt för solfångare på marken (bestämmelse n<sub>2</sub> i gällande detaljplan) är inte längre aktuell. Enskild reningsanläggning för avlopp har aldrig behövt anläggas då området är anslutet till det kommunala vatten- och avloppssystemet. Det prickmarkerade området används idag som värmelager i mark från solfångare på hustaken (solfångare på mark finns alltså inte). Systemets tekniska livslängd har uppnåtts och föreningen står inför förnyelse av värmesystem. Detta innebär att hela det prickmarkerade området och bestämmelse n<sub>2</sub> i framtiden inte kommer att behöva nyttjas för dess nuvarande ändamål med värmelagring. Föreningen planerar att införa bergvärme och solceller.

Bostadsrättsföreningen vill i samband med borttagande och införande av nytt värmesystem pröva möjligheten att ändra del av nuvarande detaljplan för att kunna utöka sitt bostadsbestånd med ytterligare fem friliggande hus, där fyra av husen byggs som parhus och en som villa (enbostadshus) enligt ansökan. Förslaget är att upprätta de nya husen i liknande utformning och karaktär som de befintliga parhusen så att byggnationen ses som en naturlig förlängning och komplettering av den befintliga parhusbebyggelsen.

Förslaget innebär ytterligare nio bostäder, där varje bostad får en eller två bilparkeringsplatser var intill husen. Befintligt vägnät kommer att användas med förlängning av lokalgator uteslutande för åtkomst till de nya husen.

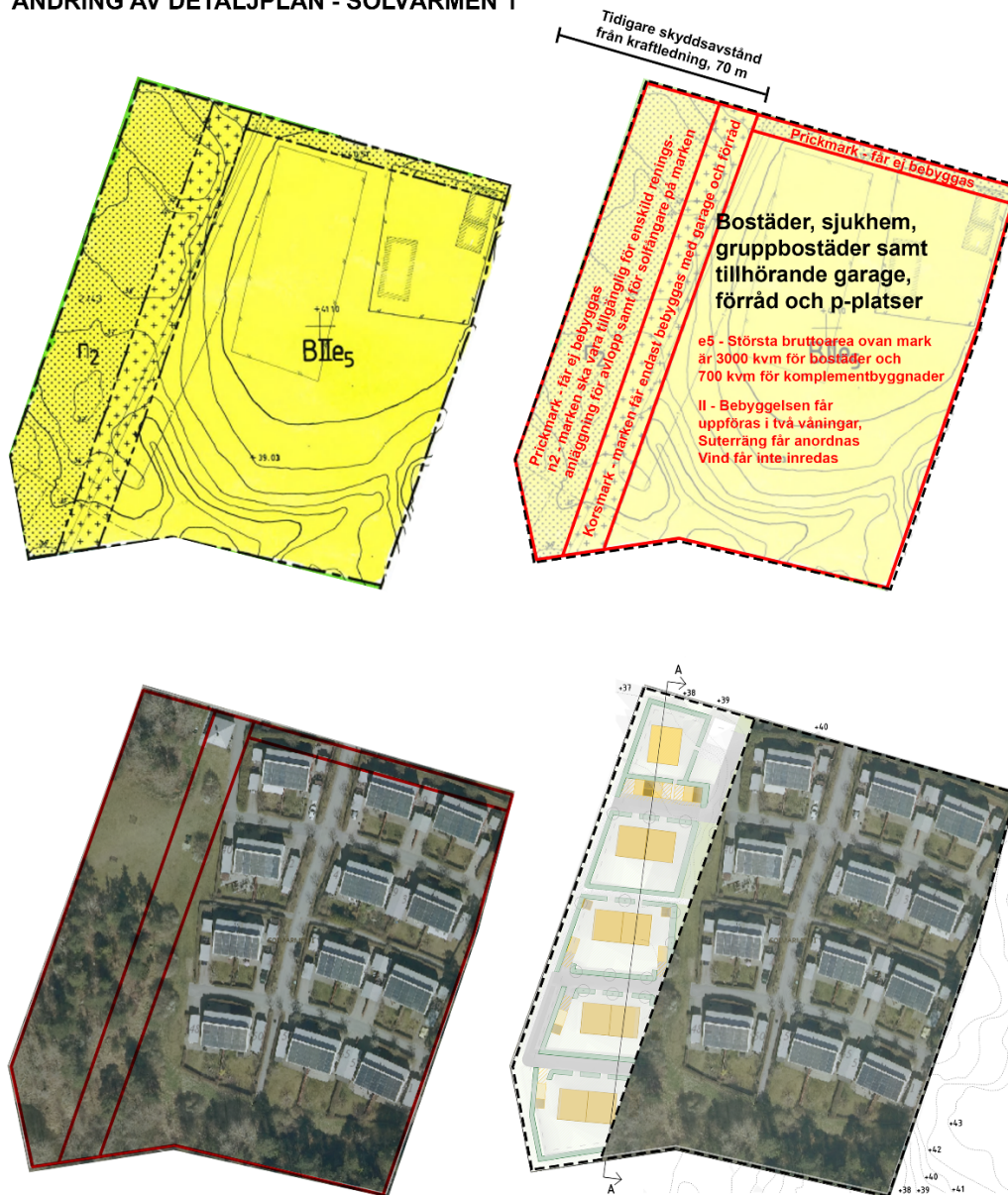
Detaljplaneändringen berör endast del av fastigheten Solvärmen 1 och bekostas av bostadsrättsföreningen.

Datum  
2021-05-21

Diarienummer  
BN 2021/21

Katarina Vasiljevic

**ÄNDRING AV DETALJPLAN - SOLVÄRMEN 1**



**Ändrade förutsättningar:**

- Kraftledningen nedgrävd
- Enskild avloppsanläggning och solfångare på mark har ej genomförts

**Ändring av detaljplan:**

- Förändringen gäller borttagande och införande av egenskapsbestämmelser, marken är redan planlagd med användningen bostäder
- Bestämmelser om begränsning av markens bebyggelse samt att marken ska vara tillgänglig för enskilt avlopp och solfångare tas bort
  - Bestämmelser om utnyttjandegrad införs för att reglera omfattning av ny bebyggelse

*Fyra illustrationer som visar den berörda delen av planändringen med utsnitt från gällande detaljplan (högst upp till vänster), vad nuvarande planbestämmelser anger (högst upp till höger), ortofoto med nuvarande markanvändning och ändrade förutsättningar (längst ner till vänster) och planförslag med ny bebyggelse (längst ner till höger).*

Katarina Vasiljevic

**Översiktsplan 2006**

I kommunens översiktsplan från 2006 anges bland annat att:

- Förslag om bebyggelseförtätning med små flerbostadshus inom befintliga fastigheter skall prövas positivt.
- När kraftledningarna genom bebyggelseområdena tas bort i kommunen ska markanvändningen prövas.
- En eftersträvarsvärd hushållning med naturresurser kan uppnås genom att utnyttja redan byggda gator och ledningar och komplettera med bostäder i den befintliga bebyggelsemiljön.

Prövning av utökad bebyggelse inom det berörda området kan motiveras utifrån de riktlinjer och mål som anges i översiktsplanen.

**Reservation till ansökan**

Inför ansökan om detaljplaneändring hade bostadsrättsföreningen en extra stämma där förslag om att gå vidare med en ansökan om detaljplaneändring togs upp. Stämman beslutade att ge styrelsen i uppdrag att utarbeta en plan i syfte att möjliggöra framtida nybyggnation av bostäder på föreningens mark samt snarast ansöka om detaljplaneändring. Beslutet var enhälligt. Därefter har en ansökan och skissförslag arbetats fram som skickats till kommunen.

Några boende i området har efter inkommen ansökan om detaljplaneändring inkommit med reservation till ansökan och redogjort för bland annat att:

- Skiss arbetats fram efter beslut i stämman och är mer omfattande än vad man tidigare pratat om.
- Nybyggnationen påverkar boendemiljön negativt under byggtiden.
- Man ser ekonomiska risker med projektet för boende i föreningen då bland annat en kalkyl inte arbetats fram.
- Del av naturmark tas i anspråk för ny bebyggelse vilket anses negativt.
- Hur logistiken under byggprocessen ska ske är oklar, med tung trafik på föreningens gator som inte är dimensionerade för det.
- En generell ökning av trafik inom området anses negativt.
- Det är omfattande nivåskillnader och eventuellt föroreningar i mark.

Kommunen har en skyldighet att hantera inkomna planansökningar och ge sökande svar om ett planarbete kan tänkas startas eller inte. Under detaljplanarbetet prövas markens lämplighet för ny byggnation och därtill omfattning, placering och utformning av ny byggnation. Synpunkter som berör detaljplanen från sakägare och närboende beaktas och hanteras under detaljplanarbetet.

Katarina Vasiljevic

**Övriga förutsättningar**

Området berörs inte av några riksintressen eller andra skydd. Naturreseptatet Rinkebyskogen ligger ca 100 m från planområdet. Befintligt kvarter med parhus är utpekad som övrig kulturhistorisk lämning (plats med tradition). Dessa förutsättningar ska beaktas i detaljplanarbetet.

**Ändring av detaljplan**

Kommunen har möjlighet att ändra i befintliga planer genom att ta bort, justera eller lägga till planbestämmelser. Kommunen kan använda sig av ändring av en detaljplan för att anpassa planen till nya förhållanden och hålla den aktuell utan att genomföra hela den lämplighetsbedömning som görs vid upprättandet av en ny plan. Utgångspunkten är lämplighetsprövning enligt 2 kap plan- och bygglagen, PBL, men vid ändring av detaljplan ska prövningen enbart omfatta den eller de planbestämmelser som läggs till, justeras eller tas bort. Ett exempel på detta kan vara när kommunen i ett äldre bostadsområde vill öka byggrätten för att bättre möta dagens behov av standard. Då prövas enbart de planbestämmelser som rör ökningen av byggrätten. Övriga delar av planen är redan prövade i samband med den ursprungliga planläggningen och behöver därför inte prövas på nytt.

Den nu gällande lagstiftningen behöver bara tillämpas på det som ändringen avser. Kraven vid ändring är tydlighet och att ändringen ska rymmas inom syftet för den ursprungliga detaljplanen.

Eftersom det redan finns en gällande detaljplan som medger användning bostäder, sjukhem, gruppboheter samt tillhörande garage, förråd och parkeringsplatser inom det område som sökande vill utöka byggrätten inom, så har denna lämplighetsprövning redan gjorts. Därtill är ändring av detaljplan rimligt i detta avseende. Det som behöver prövas är utökning av byggrätter inom området.

**Planförfarande**

Kommunledningskontoret föreslår att ändring av detaljplanen handläggs med standardförfarande då förslaget är förenligt med översiktsplanen och inte anses vara av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse. Detaljplanen antas inte medföra en betydande miljöpåverkan.

**Kommunledningskontorets synpunkter**

Kommunledningskontoret tillstyrker att en ändring av detaljplan tas fram där det utreds om ytterligare bostadsbebyggelse inom del av Solvärmens 1 kan byggas som en förlängning och komplettering till befintlig parhusbebyggelse. Prövningen förutsätter att marken är lämplig för ändamålet och att nuvarande värmesystem under mark tas bort. Nödvändiga analyser och eventuella utredningar tas fram under planarbetet. Lämpliga



Katarina Vasiljevic

planbestämmelser om omfattning och utformning av ny bebyggelse studeras och fastställs under planprocessen.

David Grind  
Plan- och exploateringschef

Katarina Vasiljevic  
Planarkitekt

Bilagor

- Ansökan med bilagor (inkom 2021-01-10)
- Gällande detaljplan för Anneberg (D101, laga kraft 1997-07-09)
- Protokoll extra föreningsstämma (§11) (2020-10-25)
- Reservation till ansökan – synpunkter från boende (2021-01-12 och 2021-01-26)

Expedieras  
Kommunstyrelsen  
Sökanden