

Jonas Bark

Byggnadsnämnden

Begäran om planbesked för Bergshöjden 17 med flera inom trakten Berga i kommundelen Danderyd.

Ärende

Ägaren till fastigheten Bergshöjden 17 i kommundelen Danderyd har begärt planbesked om ändring av gällande detaljplan för sin fastighet. Begäran har reviderats av den sökande och kommunledningskontoret bedömde den komplett 2021-09-02. Syftet med ändring är att ta bort bestämmelsen om byggnadsförbud till skydd för den nu rivna och avvecklade kraft-/luftledningen.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

Byggnadsnämndens beslut:

Byggnadsnämnden beslutar att kommunen inte avser inleda en planändring enligt ansökan och lämnar därför ett negativt planbesked.

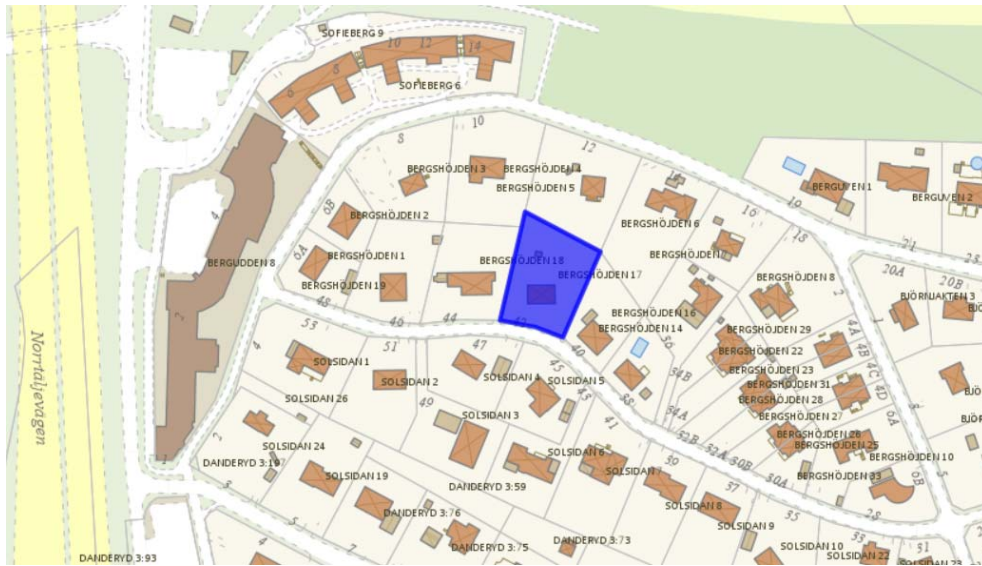
Bakgrund

Planbesked regleras i Plan- och bygglagen (2010:900) 5 kap. 2-5 §§.

Fastighetsägaren inkom ursprungligen med begäran om planändring 2021-04-11. Ansökan reviderades 2021-09-01 och kommunen förklarade ansökan komplett 2021-09-02. Sökanden har ägt fastigheten sedan 2019. Ägaren vill kunna nyttja kvarvarande byggrätt fritt inom fastigheten utan den begränsning som byggnadsförbudet i gällande plan innebär.

Den rivna och avvecklade kraftledningen började vid transformatorstationen inom Kvarteret Bulten vid Rinkebyvägen och slutade på Lidingö. Ledningsägaren Vattenfall rev kraftledningen i början av 2010-talet och ledningsrätten som belastade fastigheterna togs bort av Lantmäteriet i december 2017.

Jonas Bark



Fastigheten Bergshöjden 17 inom trakten Berga.

Gällande planer

Fastigheten är belägen på Gimlevägen 42 och omfattar 1490 kvadratmeter.

I gällande översiktsplan, från 2006, är området utpekad som bebyggelseområde.

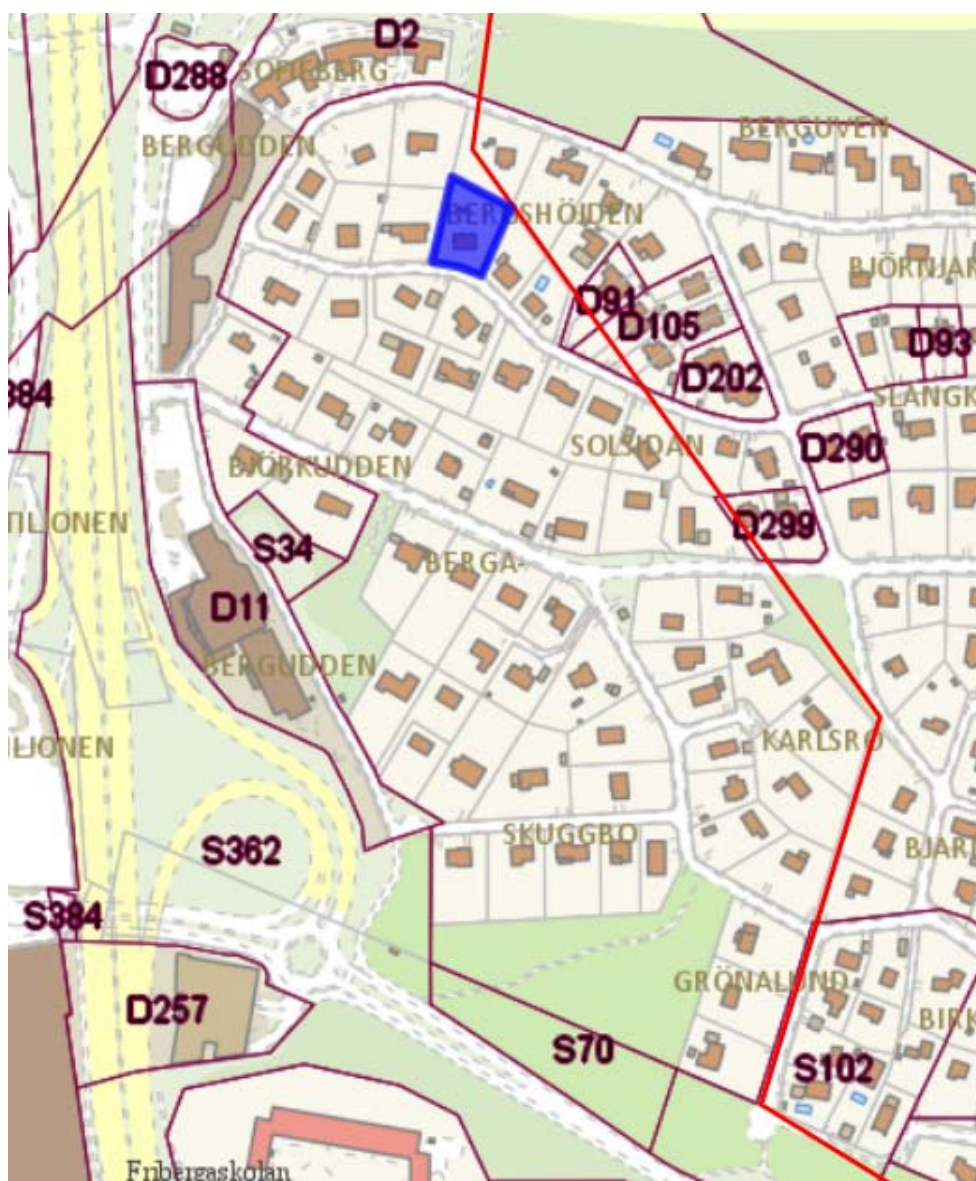


Utsnitt ur plankartan tillhörande detaljplan S74, med Bergshöjden 17 markerad.

Jonas Bark

Gällande detaljplan är S74 från 1961. Planen anger prickmark, mark som inte får bebyggas, på den nordöstra delen av fastigheten på grund av en tidigare luftburen kraftledning. Byggrätten för fastigheten är begränsad till en femtedel av fastighetens area och en (1) huvudbyggnad per fastighet får byggas. En femtedel av fastigheten motsvarar ca 300 kvm för Bergshöjden 17. Huvudbyggnaden får vara högst två våningar och högsta byggnadshöjd anges till 7,2 m.

Gällande tomtindelning är (0162-DAT11/1970) fastställd den 24 september 1970. Tomtindelningen anger att Bergshöjden 5 ska vara 1490 kvm och att gränserna inte får flyttas.



Kartan visar ungefärligt läge för den rivna och avvecklade kraftledningen (röd linje).

Jonas Bark

Kommunledningskontorets utredning

Den nu rivna kraftledningen berörde ett 30-tal fastigheter i trakten Berga. I Danderyds kommun har ytterligare en kraftledning av samma sort rivits i kommundelen Danderyd, väster om E 18. Merparten av de fastigheter som berörs i aktuellt ärende reglerades av detaljplanen S74, men även av de mindre detaljplanerna D91, D105, D202. Detaljplanen S74 innehåller ingen bestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek. Inom planområdet för S74 finns ett större antal fastigheter som inte omfattas av tomtindelning eller fastighetsplan. Kvarteret Gröna lund direkt norr om Mörbyleden saknar tomtindelning och sammanfaller med det tidigare kraftledningsstråket. Om prickmarken till skydd för den tidigare kraftledningen tas bort ur gällande plan skapas förutsättningar för förtätning genom avstyckning. Detta stämmer väl överens med den förändringsprocess som finns beskriven i ärendet KS 2020/0403 *Motverka ovarsam förtätning i villastaden*, i vilket kommunstyrelsen beslutade att flera detaljplaner ska ändras så att risk för ovarsam förtätning undviks.

Kommunledningskontorets yttrande

Utifrån det syfte som den sökande anført och de planmässiga förutsättningar som råder bedömer kommunledningskontoret att det inte är lämpligt att ändra detaljplanen S74 så att byggnadsförbud för den rivna kraftledningen tas bort då detta medför risk för oönskad förtätning. Borttagandet av byggnadsförbud från de planer som innehåller skydd för numer rivna och avvecklade kraftledningar kan vara lämpligt om det görs samtidigt som andra begränsningar införs såsom nya planbestämmelser så att villastadens kvalitéer säkerställs samtidigt som enskilda fastighetsägares möjlighet att disponera sina fastigheter respekteras. Kommunledningskontoret bedömer att ytterligare utredningsarbete kring kommunens tidigare kraftledningsstråk krävs innan enskilda planändringar görs.

Dag Björklund
Tf Plan och exploateringschefJonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Ansökan 2021-04-11 inklusive bilaga och revidering 2021-09-01

Expedieras
Kommunstyrelsen
Sökanden