

Ebba Östman

Byggnadsnämnden

Begäran om planbesked för Karlsro 12 i kommundelen Danderyd

Ärende

Ägaren till Karlsro 12 har inkommit med ansökan om planändring för gällande detaljplan för sin fastighet. Syftet med ändringen är att möjliggöra avstyckning av villafastigheten genom att upphäva tomtindelningen och ta bort prickmarken som finns på fastighetens östra del till skydd av den nu rivna kraftledningen.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

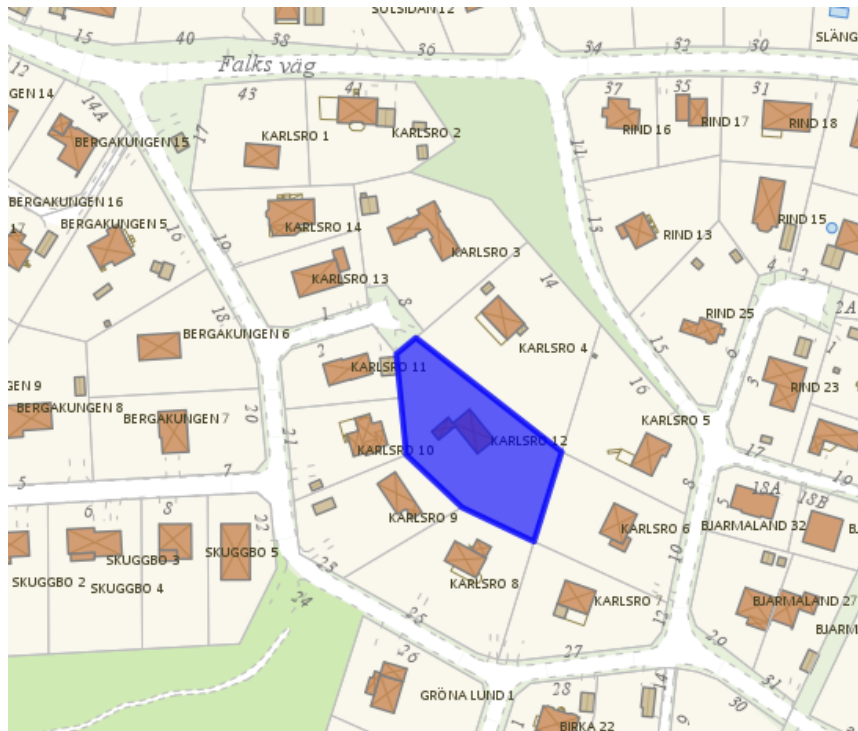
Byggnadsnämnden beslutar att inte inleda en planprocess enligt ansökan och lämnar därmed ett negativt beslut. Byggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och bedömer att ansökan står i strid med kommunens avsikt att förhindra ytterligare förtätning av villastaden genom avstyckning.

Bakgrund

Fastighetsägaren till Karlsro 12 har inkommit med en ansökan om planändring med anledning av önskemål om att stycka fastigheten så att ytterligare en huvudbyggnad för bostadsändamål kan uppföras.

En kraftledning har tidigare sträckt sig över delar av fastigheten och marken är där därför reglerad med prickmark. Sökanden föreslår att prickmarken tas bort eftersom kraftledningen inte längre finns kvar.

Ebba Östman



Fastigheten Karlsro 12.

Kommunledningskontorets utredning

Fastigheten Karlsro 12 ligger högt belägen inom Berga i kommundelen Danderyd och är 2047 m². Fastigheten är bebyggd med ca 125 m².

Översiktsplan

I de riktlinjer för bebyggelse som anges i kommunens översiktsplan framgår att:

- Stor restriktivitet gäller för avstyckning av småhusfastigheter i kommunens villaområden. I särskilda fall kan undantag tillåtas, exempelvis att nya förutsättningar tillkommit på platsen.

Detaljplaner/fastighetsplaner (tomtindelningar)

Planområdet ingår i området som regleras av stadsplan S74, fastigheten regleras som bostadsändamål med maximalt två våningar. Inom respektive fastighet får en femtedel (409 m²) bebyggas och en (1) huvudbyggnad får uppföras. Östra delen av området är försedd med prickmark som ursprungligen hade till syfte att skydda en kraftledning som sedan ett antal år tillbaka är riven. S74 saknar bestämmelse om minsta fastighetsstorlek.

En tomtindelning från 1964, akt 0162-DAT16/1964, gäller för kvarteret vilken förhindrar att fastighetens gränser ändras.

Ebba Östman

Ändringar av stadsplan S74 antogs under sommaren 2022. Huvudsyftet med ändringen var att motverka att kommunens villaområden förtätas på ett ovarsamt sätt på grund av att reglering saknas för hur fastigheter får styckas.

Fastigheten Karlsro 12 omfattas inte av de nya ändringarna eftersom styckning inte är möjlig sedan tidigare, på grund av dels tomtindelningsplanen och dels befintlig reglering med prickmark.

Kommunledningskontorets yttrande

För att möjliggöra den sökta åtgärden krävs ett avsteg från översiktsplanen, att tomtindelningsplanen upphävs och att detaljplan S74 ändras igen.

Översiktsplanens inriktning är att bevara villastadens kvalitéer. Att kraftledningen har rivits innebär inte att förutsättningarna på platsen ändrats vilket framgår i översiktsplanens riktlinjer. Den nyligen antagna ändringen av S74 och ytterligare ett antal detaljplaner i kommundelen Danderyd syftar till att motverka att kommunens villaområden förtätas på ett ovarsamt sätt i de fall gällande planer inte ger ett tillräckligt skydd.

Kommunledningskontorets bedömning är att det inte är lämpligt att ändra och upphäva gällande planer vilket fastighetsägarens önskemål kräver. Detta utifrån översiktsplanens inriktning och kommunstyrelsens beslut om att ytterligare förtätning av villastaden ska förhindras. Åtgärden som fastighetsägaren önskar vidta skulle bidra till en förtätning av villastaden som kommunen inte eftersträvar och därför står åtgärden i strid med kommunens avsikter.

Om byggnadsnämnden beslutar att avslå begäran är området som idag är belagt med prickmark, fortsatt tillåtet att bebygga med exempelvis bygglovsbefriat komplementbostadshus.

Dag Björklund
T.f. plan- och exploateringschef

Jonas Bark
Planchef

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande
2. Ansökan, daterad 4 augusti 2022

Expedieras
Sökanden
Kommunstyrelsens arbetsutskott