

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheterna Urd 21 och 22

Ärendet

Fastighetsägarna till fastigheterna Urd 21 och 22 har inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra en ny fastighetsbildning. Syftet med ärendet är att i en planprocess pröva möjligheten för ny fastighetsreglering där mark föreslås överföras från Urd 21 till Urd 22. Motivet till ändring av fastighetsgräns är att fastighetsägarna önskar en annan markfördelning mellan de båda fastigheterna samt att den nuvarande fastighetsgränsen är dåligt anpassad till terrängen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att kommunen avser inleda en planprocess i huvudsak enligt ansökan och lämnar därför ett positivt planbesked.

Bakgrund

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

Fastighetsägarna till fastigheterna Urd 21 och 22 har inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra en ny fastighetsbildning där mark föreslås överföras från Urd 21 till Urd 22. Fastigheterna som gränsar till varandra är belägna i Djursholm och omfattar totalt 6 458 kvm kvadratmeter. Fastighetsägaren ansöker nu om en ombildning i syfte att få en rakare fastighetsgräns som enligt fastighetsägarna är mer ändamålsenlig och logisk.

Enligt ansökan föreslås att Urd 21 som idag är 3 921 kvm och att minska till ca 2 300 kvm, och Urd 22 som idag är 2 537 kvm och föreslås bli ca 4 100 kvm.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander



Figur 1. Föreslagen förändring av fastighetsgräns enligt ansökan

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

I översiktsplanen, antagen 2022, anges att områdets användning ska vara samma som den befintliga, dvs sammanhållen bostadsbebyggelse. Området ligger inte heller i närheten av något av de utredningsområden som är utpekade i översiktsplanen.

Riksintresse för kulturmiljövården omfattar stora delar av Djursholm. Riksintresset pekar på den unika och oregelbundna kvarterstrukturen, trädgårdar som präglas av grönska och villastadens framväxt med arkitekturideal från 1880-talet fram till 1930-talet. Fastigheterna Urd 21 och Urd 22 ligger precis angränsande till riksintresset. Trots att fastigheterna inte omfattas tyder dess direkta närhet på att det finns viktiga kulturhistoriska värden i kvarteret och dess omgivning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander



Figur 2. Det skrafferade området avser riksintressets utbredning.

För området gäller detaljplan S135 från 1958. För fastigheterna gäller B för fristående hus för bostadsändamål i max två våningar utöver vind. Urd 22 omfattas av bestämmelsen F. Urd 21 omfattas idag både av bestämmelsen F och Ö. Dessa bestämmelser reglerar minsta fastighetsstorlek till 2000 kvm (F) och 1800 kvm (Ö). Huvudbyggnad ska ligga minst 6 meter från fastighetsgräns, uthus minst 4,5 meter från fastighetsgräns och mellan byggnader på samma fastighet ska det vara minst 9 meter. Huvudbyggnaden får högst uppta 1/10 av fastigheternas yta och komplementbyggnad tillåts upp till 1/40 av fastighetens yta, dock högst 50 kvm. I övrigt finns en del prick- och korsmark i södra delen av Urd 21. Prickmark följer även båda fastigheter längs nordvästra gränsen.

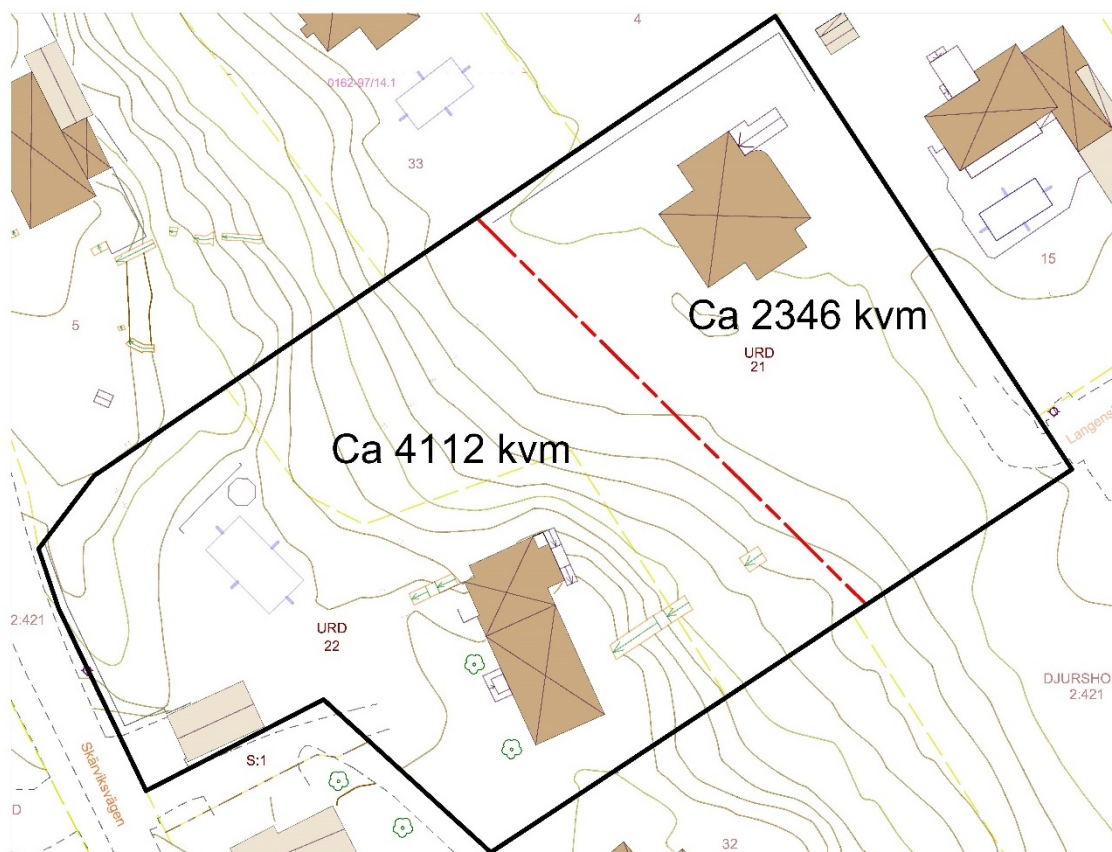
Gällande fastighetsplan är antagen 2004 vilken möjliggjorde att Urd 23 försvann och marken reglerades in i Urd 21 som Urd 22. I beskrivningen till fastighetsplanen står följande:

Förslaget innebär att nuvarande indelning i tre tomter ändras till två. Urd 23 försvinner genom att 1304 kvm förs till Urd 21 och 896 kvm förs till Urd 22. Samtidigt förs 617 kvm från Urd 22 till Urd 21. Tomternas får följande arealer efter markregleringar, lotten A(Urd 21) 3921 kvm och lotten B(Urd 22) 2537 kvm. De blivande fastigheterna blir i enlighet med villkoren i 3 kap 1§ FBL varaktigt lämpade för sina ändamål.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Fastighetsindelningen som redovisas i ansökan bedöms preliminärt vara lämplig. Föreslagen indelning är enbart av enskilt intresse. Beslut om ändrad fastighetsindelning fattas av lantmäteriet.

Bedömningen grundar sig på det skissunderlag som inkom i ansökan och illustreras i figur 3. Illustrationskissen är utredningsmaterial och möjlig fastighetsindelning kommer utredas vidare i planprocessen för att slutligen bestämmas i Lantmäteriförrättningen som görs i överenskommelse med fastighetsägare utifrån den gällande detaljplanen och de bestämmelser som planändringen medför. Planprocessen kommer även utreda ett eventuellt behov av fastighetsindelningsbestämmelser, men i nuläget bedöms inte det vara nödvändigt.



Figur 3. Röd linje är kontorets tolkning av ansökans önskade åtgärd.

Det finns tre möjliga alternativ för handläggningen av planarbetet. Det första är ändring av detaljplan med förenklat förfarande. I det fall kan bestämmelser enligt gällande fastighetsplan upphävas och planarbetet kan då handläggas enligt 5 kap. 38 § PBL. Det andra alternativet är ändring av detaljplan där både bestämmelser enligt fastighetsplan kan upphävas och bestämmelser kan införas eller ändras. Det tredje alternativet är att ta fram en ny detaljplan för de två fastigheterna. Kommunens generellt restriktiva förhållningssätt till avstyckning och förtätning i nära anslutning till riksintresse för

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

kulturmiljövården samt villastadens kvartersstruktur och karaktär talar för att bestämmelser om minsta fastighetsstorlek införs om detaljplanen ändras, så att ingen av fastigheterna ska kunna styckas av. Det innebär att det förenklade förfarandet för ändring av detaljplan inte är aktuellt i det här ärendet då det sannolikt kommer införas bestämmelser om minsta fastighetsstorlek inom ändringsområdet. Ärendets handläggning kan därmed innebära antingen en ändring av detaljplan eller ett framtagande av en ny detaljplan. Ställningstagande till förfarande görs i samband med planuppdrag.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets yttrande

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett positivt planbesked kan beslutas med syfte att pröva lämpligheten i en ny fastighetsreglering genom marköverföring mellan Urd 21 och Urd 22 genom en ändring av gällande detaljplan. Ändringen innebär ingen förtätning utan endast en omfördelning av existerande byggrätt mellan fastigheterna. För att inleda en planprocess behöver nämnden besluta om ett planuppdrag. Lämpligt planförfarande och utformning av planbestämmelser utreds i samband med planstart.

Kontoret bedömer att ett planarbete kan inledas inom tre år och uppskattar planprocessens längd till ca ett år.

Konsekvenser för barn och unga

En ändrad fastighetsindelning bedöms inte påverka barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Ett planavtal upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren varför planarbetet inte innebär några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande daterat 2023-02-21
2. Ansökan

Expedieras
Sökanden