

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Begäran om planbesked för fastigheten Manhem 1

Ärendet

Fastighetsägaren till fastigheten Manhem 1 har inkommit med begäran om planbesked med syfte att möjliggöra för delning av fastigheten i två lika stora delar. Fastigheten är idag 2 582 m² och de nya fastigheterna skulle därmed bli 1 291 m² vardera. Den avstyckade fastigheten har möjlighet till egen angöring från söder via Brognyvägen. Fastighetens huvudbyggnad är belägen i fastighetens östra del i anslutning till Yrsavägen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att inte inleda en planprocess enligt ansökan och lämnar därmed ett negativt beslut. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § plan- och bygglagen, prövat begäran om planbesked och bedömer att en styckning av fastigheten inte är lämplig. Omfattningen av befintlig bebyggelse samt hårdgörandegrad inom fastigheten gör att en mindre fastighetsstorlek om 1 291 m² för stamfastigheten inte är lämplig för en hållbar dagvattenhantering.

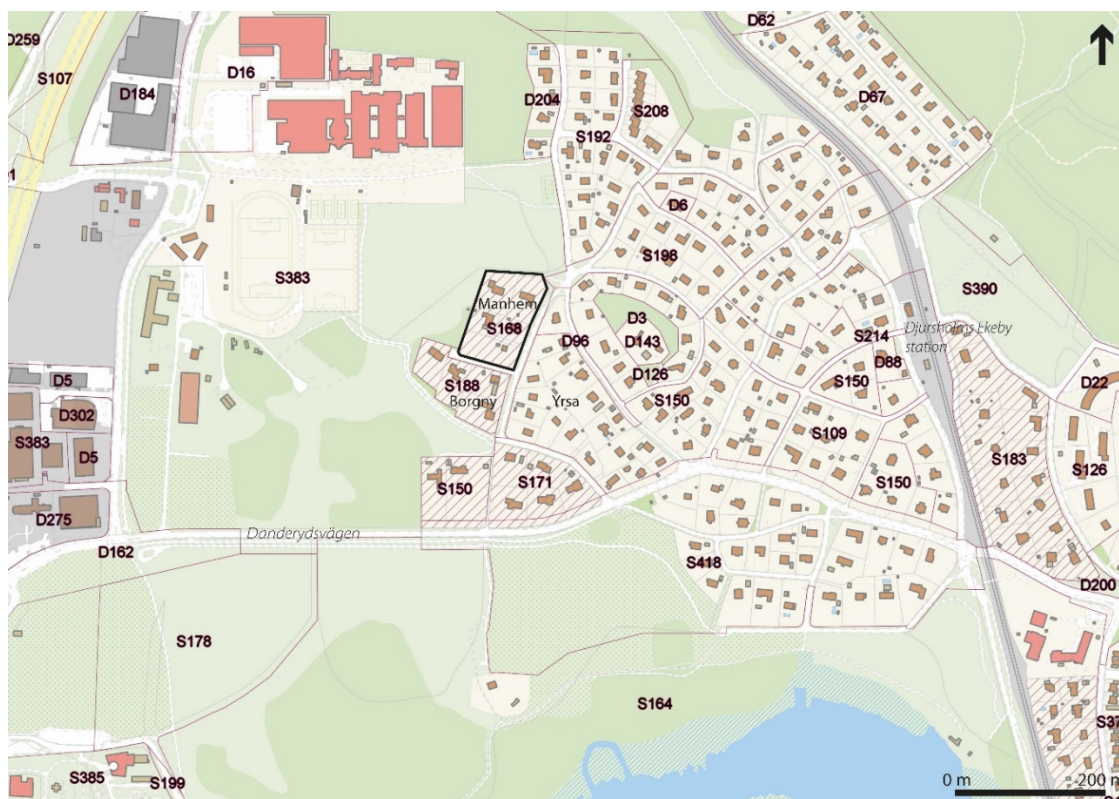
Bakgrund

Fastighetsägarna till fastigheten Manhem 1 har inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra styckning av fastigheten. Ansökan bedömdes komplett 6 februari 2023. I ansökan motiveras att fastigheten är stor och passar bra att stycka med hänvisning till angöring, teknisk försörjning och läge i kommunen. Hänvisning görs även till kommunens översiktsplan och ambition om förtätning i befintliga områden, gärna med småbostadshus. Fastigheten är belägen i Djursholm, strax norr om Ekebysjön och omfattar 2 582 m².

I översiktsplanen anges att områdets användning ska vara sammanhållen bebyggelse. Översiktsplanen anger även att förtätning med småhusbebyggelse är önskvärt. Däremot anges även att kommunen är restriktiv till avstyckning av småhusfastigheter i kommunens villaområden. Om förtätning görs ska den göras med trädgårdsstadens gröna ideal som utgångspunkt.

För fastigheten gäller detaljplan S150. Den detaljplanen är i sin tur ändrad genom både S168 och S359. S168 säkerställer att marken väster om kvarteret Manhem och Borgny kvarstår som allmänplats för natur- och planeringsändamål. S359 ersätter planbestämmelserna i S150 men hänvisar till beteckningarna i plankartan som återfinns både i S150 och S186. För fastigheten gäller planbestämmelser om bostadsändamål,

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander



Kvarteret Manhem är markerat med svart

endast fristående byggnader samt en huvudbyggnad i max två våningar med en största byggnadshöjd 7 meter. Huvudbyggnad ska placeras minst 6 meter från fastighetsgräns och uthus 4,5 meter från fastighetsgräns. Minsta fastighetstorlek är 1 500 m² och 1/8 får bebyggas med huvudbyggnad, utöver det får uthus med största byggnadsyta 40 m² uppföras.

Gällande fastighetsplan från 1946, akt 0162-T27/1946, fastställer fastighetsgränserna för Manhem 1 på det sätt som de är idag. Tidigare avstyckning i kvarteret är baserat på dåvarande gällande beslut från kommunfullmäktige och genomfördes innan Plan- och Bygglagen (1987:10) trädde i kraft.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Fastighetens läge med vägar på två av fyra sidor ger goda förutsättningar för angöring även efter en eventuell delning. Däremot skulle fastigheten för befintlig huvudbyggnad få en allt för hög hårdgörandegrad med svårighet att omhänderta dagvatten som en konsekvens.

Enligt bygglov den 13 april 2016 (§ 26) är byggnadsarean för huvudbyggnaden 240 m² och komplementbyggnaden 40 m². Bebyggelsen ligger samlad i fastighetens östra del, där även finns en bygglovsbefriad byggnad. Huvudbyggnadens och komplementbyggnadens sammanlagda byggnadsarea är 280 m² vilket innebär att drygt 1/5 (ca 22 %) av den nya fastigheten blir bebyggd, utöver det har stora ytor runt

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

huvudbyggnaden hårdgjords. Kommunens generella förhållningssätt att inte mer än 1/3 av en villafastighet bör hårdgöras samt att den totala byggrätten bör minska vid förtätning. Detta med hänsyn till möjligheten att infiltrera dagvatten samt bebyggelsens omfattning och uttryck i förhållande till den omgivande kvartersstrukturen.



Fastigheten Manhem 1 är markerad med rött

En delning av fastigheten Manhem 1 är inte lämplig eftersom den befintliga huvudbyggnaden samt hårdgörandegraden inom östra delområdet upptar för stor yta sett till den föreslagna fastighetsstorleken på 1 291 m².

Dagvatten

Den nya föreslagna fastigheten för befintlig huvudbyggnad är bebyggd på ett sådant vis att mer än 1/3 av dess yta är hårdgjord och därmed riskerar god dagvattenhantering att inte uppnås.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Utifrån utredningen gör miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömningen att en styckning av fastigheten inte är lämplig. Omfattningen av befintlig bebyggelse inom fastigheten gör att en mindre fastighetsstorlek om 1 291 m² inte är lämplig med hänsyn till möjligheten till en hållbar dagvattenhantering och lämplig byggrätt.

Delningen skulle även innebära avsteg från gällande detaljplan vad gäller både byggrätt och fastighetsstorlek. Delningen skulle innebära en större byggrätt och mindre fastighetsstorlek.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Konsekvenser för barn och unga

Planbeskedet ger inga konsekvenser för barn och unga.

Ekonomiska konsekvenser

Planbeskedet ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen. Arbetet bekostas genom att sökanden debiteras med fast avgift enligt kommunens taxa.

Upplysningar

Beslut som avser planbesked får inte överklagas, enligt 13 kap. 2 § punkt 2 plan- och bygglagen (2010:900).

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande. Begäran om planbesked för fastigheten Manhem 1, Yrsavägen 9
2. Ansökan med bilagor, daterad 2023-02-03

Expedieras
Sökanden
Kommunstyrelsen