

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för fastigheterna Urd 21 och 22 (Skärsvägen 20), Beslut om planuppdrag

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 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

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram en ny detaljplan för fastigheterna Urd 21 och 22.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger planchefen i uppdrag att träffa ett planavtal med fastighetsägaren.

Bakgrund

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. Fastighetsägaren ansöker om en ombildning i syfte att få en rakare fastighetsgräns som enligt fastighetsägarna är mer ändamålsenlig, bättre anpassad till terrängen och utifrån fastighetsägarnas behov.

Fastigheterna, som gränsar till varandra, är belägna i Djursholm och omfattar totalt 6 458 m². Enligt ansökan föreslås att Urd 21 som idag är 3 921 m² minskas till ca 2 300 m², och Urd 22 som idag är 2 537 m² föreslås öka till att omfatta ca 4 100 m².

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander



Figur 1. Föreslagen förändring av fastighetsgräns enligt ansökan.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Översiktsplan och gällande detaljplan

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

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 2 000 m² (F) och 1 800 m² (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 m². I övrigt finns en del prick- och korsmark i södra delen av Urd 21. Prickmark följer även båda fastigheter längs nordvästra gränsen.

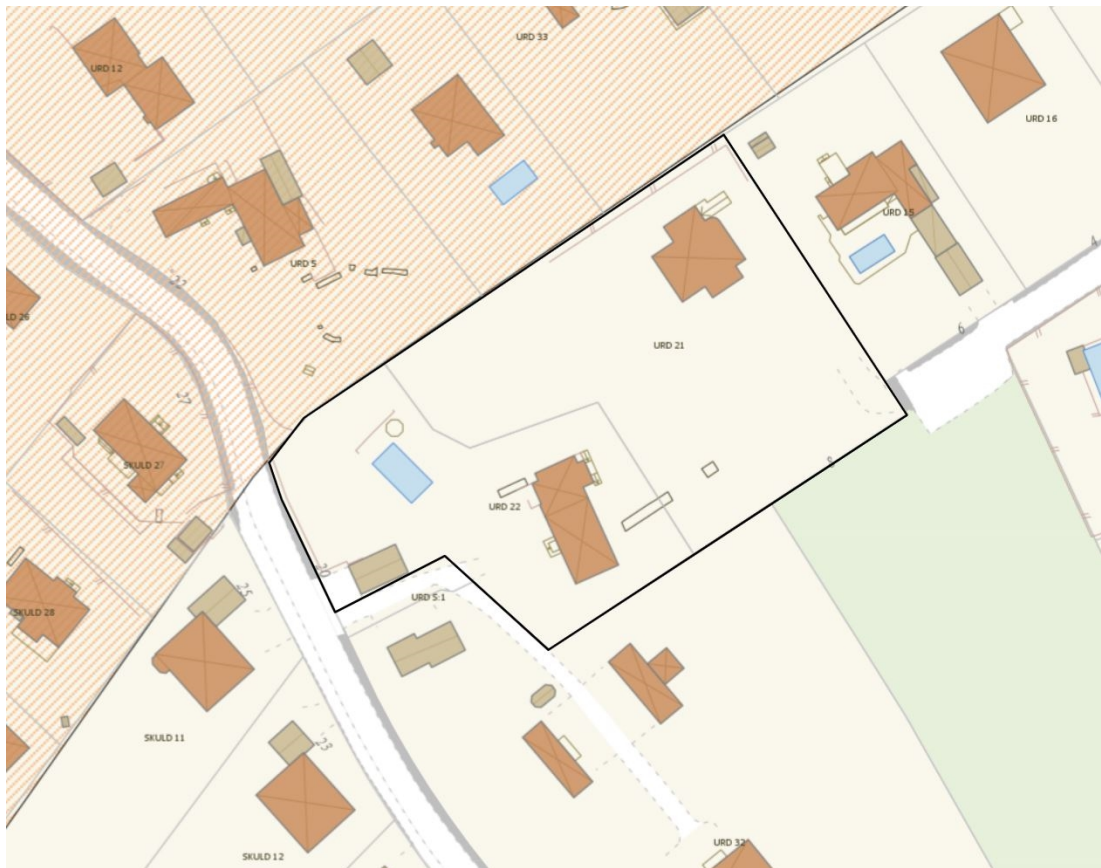
Gällande fastighetsplan är antagen 2004 vilken resulterade i att Urd 23 försvann och marken reglerades in i Urd 21 som Urd 22. I beskrivningen till fastighetsplanen står följande:

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

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.

Riksintresse

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.



Figur 2. Det skrafferade området avser riksintressets utbredning.

Fastigheterna Urd 21 och 22 angränsar i söder till Skärviks gård, Urd 32. Byggnaden inom Urd 22 har ett visst kulturhistoriskt värde, är uppförd i jugend med brutet tak och putsfasad. Gårdsmiljön söder om byggnaden har manbyggnad och två flygelbyggnader. Fastigheten Urd 22 beskrivs i gällande detaljplan S135 som en avstyckad del av området med en tvåvånings enfamiljsbyggnad och fanns därmed innan övrig bebyggelse i området som detaljplanen möjliggjorde.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Frida Helander

Övrigt

Ingen påverkan på trafik, miljö och hälsa eller teknisk försörjning.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret tillstyrker att ett förslag till ny detaljplan tas fram med syfte att pröva lämpligheten i en ny fastighetsreglering genom marköverföring mellan Urd 21 och Urd 22. Framtagande av ny detaljplan innebär att fastighetsplanen upphävs för Urd 21 och 22. Detaljplanen innebär ingen förtätning utan endast en omfördelning av existerande byggrätt mellan fastigheterna. Under planprocessens gång utreds fastighetens förutsättningar samt lämplig utformning av planbestämmelser i framtagande av ny detaljplan.

Detaljplanen föreslås handläggas med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

Konsekvenser för barn och unga

Enligt FN:s barnkonventionen ska detaljplanens påverkan på barn och unga utredas. 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. Detaljplan för fastigheterna Urd 21 och 22 (Skärviksvägen 20), Beslut om planuppdrag
2. Ansökan om planändring