

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

## **Begäran om planbesked för fastigheten Tärnan 3, (Dagermans stig 6) i kommundel Enebyberg, Danderyds kommun**

### **Ärendet**

Fastighetsägaren till Tärnan 3 har i april 2023 ansökt om planbesked för sin fastighet. Syftet med ansökan är att fastighetsägaren vill göra befintlig byggnad planenlig så att en om- och tillbyggnad möjliggörs.

Bakgrunden till ansökan är att byggnaden inom fastigheten idag är planstridig avseende höjd och utbredning. I ansökan framförs flera önskemål om hur en ny detaljplan bör utformas, bland annat avseende på planstridigheten, upphävande av gällande tomtindelning, bevarad byggrätt samt bestämmelser för bevarande.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret ser positivt på att ändra detaljplanen så att befintlig byggnad blir planenlig men anser att detta inte kan ske helt enligt ansökan.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut**

#### **Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut**

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att kommunen avser inleda en planprocess delvis enligt ansökan och lämnar därför ett positivt planbesked. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att utöver att planstridigt utgångsläge uttraderas ska fastigheten Tärnan 3 inte styckas av och att endast en mindre tillbyggnad i öster kan tillåtas.

#### **Bakgrund**

Fastighetsägarna till Tärnan 3 i Enebyberg har inkommit med en ansökan om planändring för att göra befintlig byggnad planenlig.

I översiktsplanen anges att områdets användning ska utgöras av sammanhållen bostadsbebyggelse.

I gällande detaljplan S83 är fastigheten planlagd för bostadsändamål som får byggas endast med fristående hus. Högst en femtedel av fastigheten får bebyggas i maximalt två våningar. Vind får inte inredas utöver angivet våningsantal. Planen är upprättad 1954 och sedan dess har byggnaden inom Tärnan 3 varit planstridig.

Gällande tomtindelningsplan är fastställd 1955 och reglerar Tärnan 3 till 1 993 kvadratmeter.

Kommunens bedömning är att byggnaden är särskilt värdefull ur kulturmiljöhänseende. Byggnaden är unik i sitt slag och har varit bostad till författaren Stig Dagerman. Mot

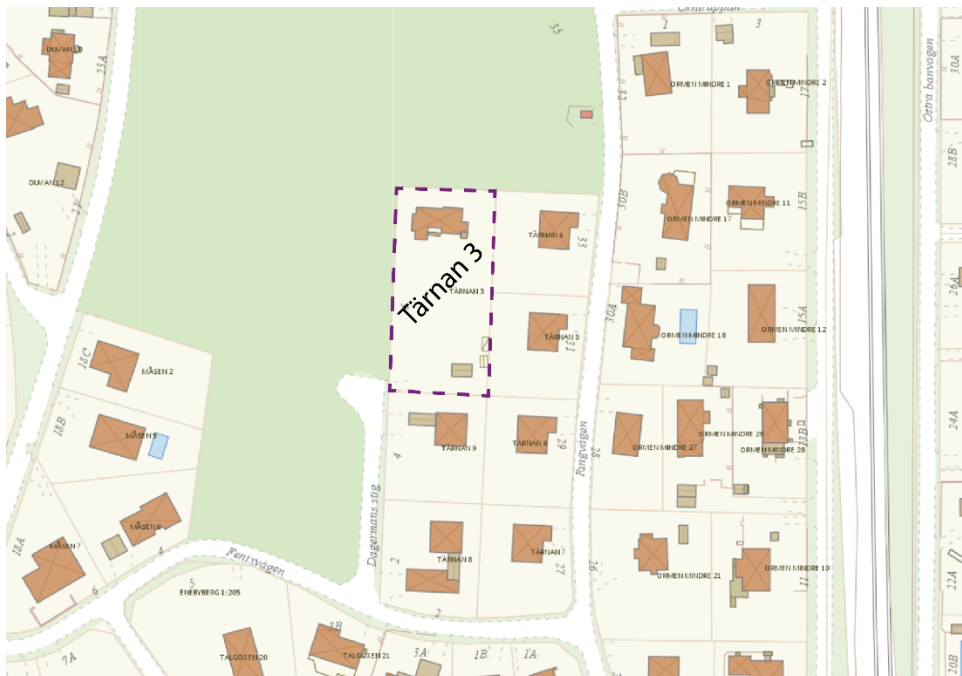
Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Ebba Östman

den bakgrunden beslutade miljö- och stadsbyggnadskontoret den 14 juni 2023 (§ 123) att inte bevilja rivningslov.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning**

Inom fastigheten får byggnader om maximalt två våningar uppföras. Torndelen på befintlig byggnad uppgår dock till tre våningar vilket enligt nuvarande plan gör byggnaden planstridig. Även byggnadens västra del är planstridig genom den entré som är uppförd på prickmark, det vill säga mark med byggnadsförbud. Eftersom byggnaden uppfördes före befintlig plan upprättades finns ett behov av att ändra befintlig detaljplan för att göra både torndelen och entrén planenlig. Sedan plan- och bygglagen (1987:10) infördes har kommunen mindre möjligheter att bevilja avvikelser mot gällande plan, jämfört med tidigare.

Fastighetsägaren önskar att befintlig tomtindelingsplan ska upphävas och att minsta fastighetsstorlek ska regleras till 900 kvadratmeter. Det skulle innebära att dagens fastighet blir möjlig att stycka i två. Med hänvisning till fastigheten och byggnadens unika utformning är det lämpligt att den bevaras i befintligt skick. En avstyckning av fastigheten skulle i praktiken kunna innebära att ytterligare en byggnad placeras framför dagens huvudbyggnad vilket bedöms medföra en negativ påverkan på kulturmiljön. Huvudbyggnadens framtoning på fastigheten bedöms värdeskapande för kulturmiljön i området. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer därför att en avstyckning av fastigheten inte bör möjliggöras.



*Karta som visar fastighetens läge.*

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Ebba Östman



*Befintlig huvudbyggnad inom Tärnan 3.*

Sökanden önskar att befintlig huvudbyggnad inom Tärnan 3 tillförs rivningsförbud samt skyddsbestämmelser. Miljö- och stadsbyggnadskontoret ställer sig positiv till önskan och vidare utredning av bestämmelser föreslås ske under planarbetet. Om ett rivningsförbud bedöms kunna medföra ekonomisk skada för ägaren bör kommunen före planens antagande förelägga ägaren att anmäla sitt ersättningsanspråk enligt 5 kap. 26 § PBL.

Sökanden önskar även att få befintlig byggrätt överförd till ny plan, vilket skulle innebära att en bygnadsarea om ca 400 kvadratmeter kan uppföras inom fastigheten. Befintlig byggnad är ca 200 kvadratmeter. Det innebär att bygnadsytan inom fastigheten kan dubblas i jämförelse med nuläget. Men hänvisning till byggnadens utformning och tomtens struktur föreslås att endast en mindre tillbyggnad tillåts för att inte förvanska byggnadens karaktär. En eventuell planändring föreslås därför endast medge byggrätt för befintlig byggnad, eventuell mindre tillbyggnad och befintligt garage. Möjlighet till komplementbyggnad kan utredas i detaljplaneskedet.

### **Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning**

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att ett positivt planbesked kan beslutas för Tärnan 3 för att göra befintlig byggnad planenlig så att fastighetsägaren kan genomföra en mindre utbyggnad av bostaden. Däremot bör åtgärder endast till viss del medges enligt ansökan.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret  
Ebba Östman

Det planstridiga utgångsläget kan åtgärdas genom att byggrättens begränsning i höjd uttrycks som nockhöjd i stället för i våningsantal som är fallet i gällande plan. De planstridiga byggnadsdelar som uppförts på prickmark kan göras planenliga genom att prickmarken anpassas till befintlig byggnad.

Avstyckning bör inte möjliggöras. Om en ny plan upprättas upphävs gällande fastighetsindelning vilket innebär att en ny bestämmelse om minsta tillåtna fastighetsstorlek behöver införas. Möjligheten till tillbyggnad bör begränsas så att placeringen endast tillåts mot öster eftersom en tillbyggnad i söder bedöms få en negativ påverkan på kulturmiljön i området. Möjlighet till komplementbyggnad kan utredas i detaljplaneskedet.

Den nya detaljplanen kommer att hanteras med standardförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL.

### **Konsekvenser för barn och unga**

Planbeskedet ger inga konsekvenser för barn och unga.

### **Ekonomiska konsekvenser**

Planbeskedet ger inga ekonomiska konsekvenser för kommunen.

### **Upplysningar**

Planbesked regleras i 5 kap. 2-5 §§ PBL.

Elisabeth Thelin  
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark  
Planchef

### **Handlingar i ärendet**

1. Tjänsteutlåtande Begäran om planbesked för fastigheten Tärnan 3, (Dagermans stig 6) i kommundel Enebyberg, Danderyds kommun
2. Ansökan, 2023-04-26

Expedieras  
Sökanden  
Kommunstyrelsen