

Byggnadsnämnden

## **Detaljplan för Grotte 1,2 och 7 samt Djursholm 2:70, 2:71 och del av Djursholm 2:421, Beslut om planuppdrag**

### **Ärende**

Djursholms AB har ansökt (DJ 2019/0064) om en planändring av fastigheterna Grotte 1 och 2 samt Djursholm 2:70 och 2:71. Grotte 1 är sedan en längre tid obebyggd. Gällande tomtindelning behöver därför upphävas och tillsammans med detaljplanebestämmelse om minsta fastighetsareal för Djursholm 2:70 och 2:71. Efter genomförda åtgärder kan en ny fastighet bildas och tre nya enbostadshus uppföras. Djursholms AB äger samtliga fastigheter förutom Grotte 7. Befintlig transformatorstation inom Grotte 1 bör planläggas för teknisk försörjning så att en separat fastighet kan bildas. Vidare har fastighetsägaren till Grotte 7 inkommit med en önskan om att få förvärva mark från Grotte 1 med anledning av att befintligt garage delvis är uppfört på Grotte 1. För att möjliggöra de föreslagna åtgärderna behöver en ny detaljplan tas fram.

### **Kommunledningskontorets förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar att ge kommunledningskontoret i uppdrag att i en planprocess pröva möjligheten att ta fram en ny detaljplan för Grotte 1, 2 och 7 samt Djursholm 2:70 och 2:71 och samtidigt upphäva gällande tomtindelning.
2. Byggnadsnämnden beslutar att ge planchefen i uppdrag att träffa ett planavtal med Djursholms AB.

## Bakgrund

Djursholms AB ansökte i december 2019 om planändring för fastigheterna Grotte 1 och 2 samt Djursholm 2:70 och 2:71 med syfte att bilda totalt fem fastigheter (DJ 2019/0064). Styrelsen gav VD:n i uppdrag att ansöka om planändring för fastigheterna Grotte 1 och 2 samt Djursholm 2:70 och 2:71. Djursholms AB har efter detaljplanändringen möjlighet att avyttra fastigheterna.

Djursholms AB ansökte om en styckning inom nu gällande område 2004 då byggnadsnämnden beslutade 2004-01-28 § 19 (Dnr 2004-BN0020) att inte ge planuppdrag för att möjliggöra en delning av fastigheten.

Fastighetsägaren till Grotte 7 har inkommit med en önskan om att ansöka om fastighetsreglering mellan sin fastighet och Grotte 1 då befintligt garage går ca 1 meter in på fastighet Grotte 1 vilken ägs av Djursholms AB. För att möjliggöra en fastighetsreglering behöver tomtindelningen upphävas för både Grotte 1 och Grotte 7 vilket förutsätter att Grotte 7 i sin helhet ingår i detaljplanen.

Omgivande gator omfattas av kommunens fastighet Djursholm 2:421.



*Översiktsbild, ungefärligt planområde är markerad inom röd linje.*

**Gällande planer och styrdokument**

I gällande översiktsplan från 2006 anges att aktuellt planområdet ligger inom område för riksintresse av kulturmiljövården i Stockholms län (K38) enligt 3 kap 6 § miljöbalken.

Motivering för riksintresset är att Djursholm utgör landets första villaförort som är en föregångare vad gäller planutformning och med en unik utformad bebyggelse som framför allt speglar perioden mellan 1890 – 1930.

Uttryck för riksintresset är beskrivet genom det oregelbundna planmönstret, med stora naturtomter, stora villor där stilidealen kan ses från de första trävillorna till nationalromantik, jugend och funktionalism.

Aktuellt planområde pekas i kulturmiljöhandboken ut som ett bevarandeområde *Djursholms slott (B44)*. Motiv för bevarandet är att Djursholms slott med omkringliggande miljöer har ett stort värde för förståelsen av områdets historia. Kring villasamhällets äldsta delar kring slottet finns flera arkitekturhistoriskt värdefulla byggnader bevarade.

Djursholm 2:71 och Grotte 7 utgörs av omistlig byggnad vilket innebär att eventuella förändringar måste ske med mycket stor hänsyn till byggnadernas egenart.

I gällande detaljplan *Stadsplanen för Djursholm stad (S150) fastställd 15 november 1938* är minsta tomtstorlek 2000 kvm där fristående tvåvåningshus får uppföras. Huvudbyggnadens bottenyta får uppgå till en niondel av tomtarealen. Fastigheter med storlek 1000-2000 m<sup>2</sup> får bebyggas till en niondel, dock högst 200 kvm.

Grotte 7 ingår i en tomtindelingsplan *Ändrad tomtindelning för del av kvarteret Grotte* som fastställdes 1965 där fastigheterna Grotte 7 och 8 ingår. De övriga fastigheterna ingår i en gällande tomtindelingsplan som är fastställd 1922 och utgörs av *Tomtindelning för kvarteret Grotte och Lodur*.

Byggnadsnämnden beslutade att anta kommunledningskontorets tjänsteutlåtande med dnr KS 2016/0391, daterat 2016-10-14; *Arbetsätt angående fastighetsindelning och gällande detaljplaner*. Där utgångspunkten är att kommunledningskontoret kommer vara restriktiv i sina bedömningar och i större utsträckning föreslå att gällande detaljplaner inte ändras i syfte att möjliggöra styckning.

**Kommunledningskontorets synpunkter**

För att möjliggöra föreslagen avstyckning och fastighetsreglering i detta område behöver en ny detaljplan tas fram. Dels för att upphäva gällande tomtindelning så att avstyckning blir möjlig, dels för att inom kv. Lodur

kunna ändra den idag gällande detaljplanens minsta tomtstorlek till mindre än 2000 m<sup>2</sup>.

Fastigheten Grotte 1 är sedan en längre tid obebyggd då det tidigare huset revs. Byggrätten uppgår till ca 600 m<sup>2</sup> bruttoarea med idag gällande detaljplan. I en ny detaljplan bör byggrätterna anpassas till dagens förhållanden vilket ger bättre förutsättningar för att anpassa tillkommande bebyggelse till kulturmiljön.

Vid Banérvägen inom Grotte 1 finns en transformatorstation uppförd utan stöd i gällande detaljplan. För stationen bör en del av fastigheten planläggas för teknisk försörjning vilket krävs för att ledningsägaren ska kunna erhålla egen fastighet.

Delar av vägområdet Banérvägen-Germaniavägen omfattas av Grotte 1. Genom att en ny detaljplan upprättas kan hörnet på Grotte 1 planläggas som allmän plats, gata och överföras till Djursholm 2:421.

Grottstigen håller i sin helhet på att ses över gällande avfallshanteringen. Planområdet kan därför komma att utökas och även innefatta fastigheterna Grotte 6 och 10 samt Lodur 1 och 2. om inte lantmäteriet medger en avvikelse från tomtindelningen för fastighetsreglering behöver denna upphävas

Eftersom planområdet ingår i område för riksintresse av bevarandevärd kulturmiljö ska särskild hänsyn tas vid tillkommande planbestämmelser av ny bostadsbebyggelse. Detta kommer att studeras särskilt under planprocessens gång.

Området kring slottet och slottsparken är en mycket känslig kulturmiljö. I en ny detaljplan kan bostadshusen på Banérvägen beläggas med skyddsbestämmelser samt rivningsförbud för att säkra att kulturmiljön bevaras i kombination med att byggrätterna begränsas jämfört med gällande plan

Byggnadsnämnden är enligt tidigare beslut restriktiv mot planändringar som möjliggör avstyckningar. I detta fall bedömer kommunledningskontoret att en planändring för ett större område än bara en fastighet kan bidra till att skydda den känsliga kulturmiljön genom att införa skyddsbestämmelser på befintliga hus samt begränsa byggrätterna på de obebyggda fastigheterna.

Kommunledningskontoret föreslår att en ny detaljplan tas fram och att detaljplanen handläggs med standardförfarande.



**Datum**  
2020-11-27

**Diarienummer**  
BN 2020/16

Jonas Bark  
Planchef

Sofia Hultberg  
Planarkitekt

Bilagor  
Ansökan DjAB

Expedieras  
Sökanden