

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Beslut om planbesked för Drevkarlen 1 (Mörbyhöjden 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22) samt del av Danderyd 3:166

Ärendet

Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen nr 1 har inkommit med en ansökan om planbesked. Föreningen har sedan bildandet 1963 nyttjat en del av kommunens parkmark till parkering. Bakgrunden till detta är att bebyggelsen inte uppfördes i enlighet med den då nya detaljplanen. Föreningen önskar nu att förvärva marken från kommunen och har tillsammans med kommunen ansökt om en lantmäteriförrättning under våren 2023. Förrättningen gick inte igenom med anledning av att det aktuella markområdet är planlagd som parkmark medan fastigheten Drevkarlen 1 är planlagt för bostäder och garage. Det finns även en tomtindelingsplan inom Drevkarlen 1 som förhindrar fastighetsreglering vilken behöver upphävas för att möjliggöra föreslagen åtgärd.

Eftersom byggnaderna inom fastigheten till viss del är placerade på prickmark finns ett planstridigt utgångsläge. Bygglov för utbyggnad av garage inom Drevkarlen 1 beviljades 1989 vilket innebär att fastighetens avvikelser har blivit prövade i ett PBL beslut.

För att marken fortsatt ska kunna nyttjas för parkering behöver en planändring ske så att parkmarken kan planläggas som kvartersmark för bostadsändamål. För att projektet ska kunna genomföras behöver detaljplanen ändras.

Miljö och stadsbyggnadskontoret föreslår ett positivt planbesked. Planarbetet bedöms kunna startas under 2025 och antas under 2026.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

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

Bakgrund

Bostadsrättsföreningen Mörbyskogen nr 1 har inkommit med en ansökan om planbesked. Föreningen har sedan bildandet 1963 nyttjat en del av kommunens parkmark till parkering. Parkeringen ansluter till en garagebyggnad som ägs av föreningen där ca tio bilplatser finns i garage. Den enda möjligheten att angöra garaget är via parkmarken. Föreningen uppger att en överenskommelse med kommunen funnits sedan bebyggelsen uppfördes om att få nyttja kommunens mark för angöring och parkering.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Föreningen önskar nu att förvärva marken från kommunen och ansökte tillsammans med kommunen om en lantmäteriförrättning under våren 2023. Förrättningen gick inte igenom med anledning av att marken som önskades förvärvas inom Danderyd 3:166 är planlagd som parkmark medan kvarteret Drevkarlen 1 är planlagt för bostäder och garage samt att det finns en tomtindelingsplan för Drevkarlen 1.

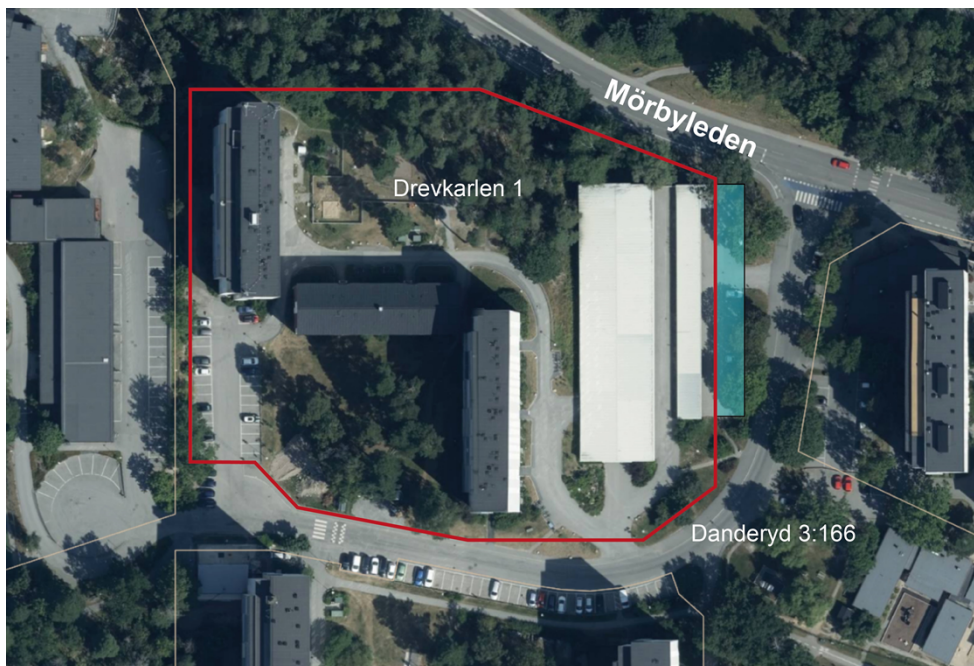
För både Drevkarlen 1 och delar av Danderyd 3:166 reglerar detaljplan S70 markanvändningen. Detaljplanen reglerar området för bostads- och garageändamål. En stor del av fastigheten är försedd med prickmark – mark som ej får bebyggas. Bebyggelse finns till viss del lokaliserad på prickmark vilket medför att den är planstridig. Bygglov för utbyggnad av garage inom Drevkarlen 1 beviljades 1989 vilket innebär att fastighetens avvikelser har blivit prövade i ett beslut enligt plan- och bygglagen (1987:10). Drevkarlen 1 omfattas även av en tomtindelingsplan, fastställd 1961. Danderyd 3:166 omfattas inte av någon fastighets- eller tomtindelingsplan.

Fastigheten Drevkarlen 1 är belägen i kommundelen Danderyd och omfattar drygt 13 000 kvadratmeter.

I översiktsplanen från 2022 anges att områdets användning ska vara i huvudsak sammanhållen bostadsbebyggelse.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

Drevkarlen 1 är markerad med rött nedan. Delen som bostadsrättsföreningen öskar förvärva är markerad med blått och ligger öster om fastigheten.



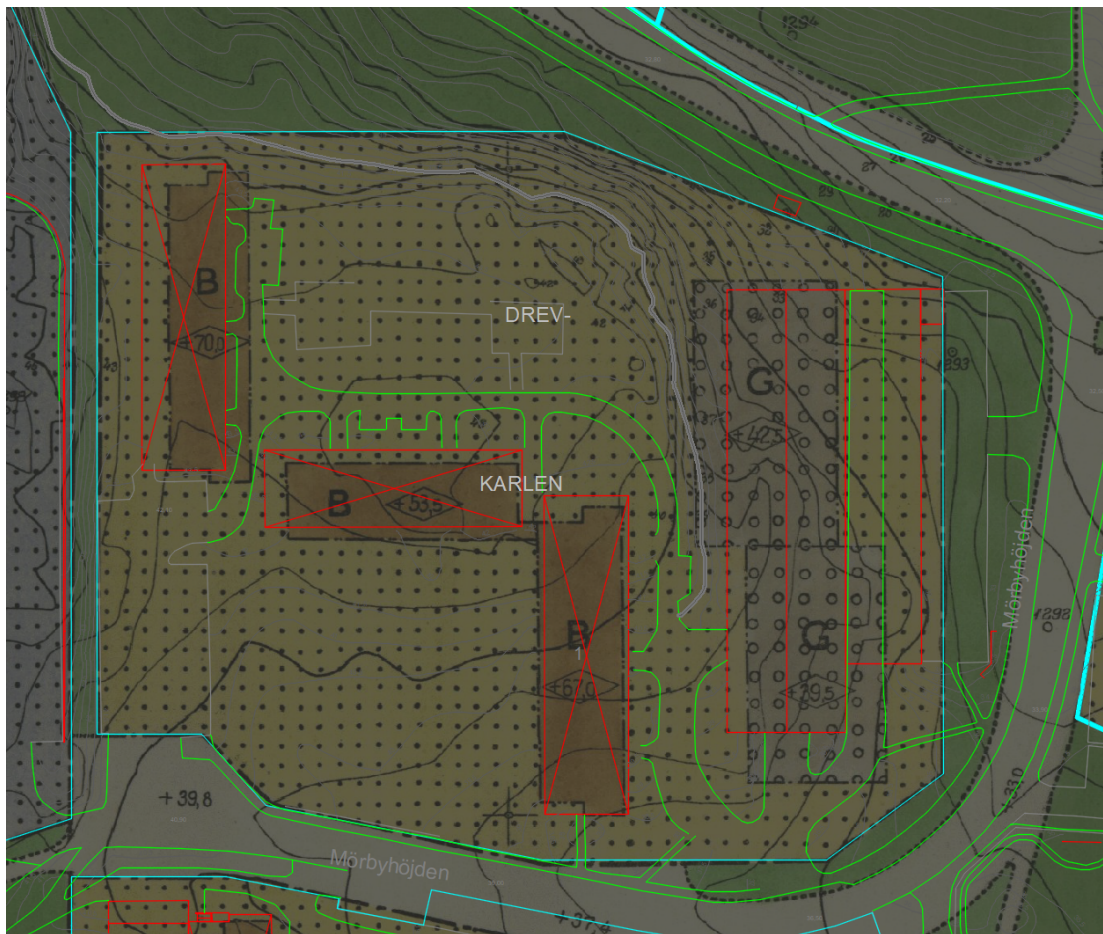
Drevkarlen 1 fastighetsgränser markerade med röd linje. Marken som önskas förvärvas finns markerad med blått.

Den exakta gränsen mellan planerad kvartersmark och allmän plats behöver studeras i planskedet.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Detaljplan

Bebyggelsen inom fastigheten Drevkarlen 1 har ett planstridigt utgångsläge då samtliga bostadshus och garagen delvis är placerade på prickmark med bestämmelsen ”mark som ej får bebyggas”. Vidare har föreningen ingen egen infart till flera av garageplatserna utan måste köra över kommunens mark som är planlagd som allmän plats med parkändamål. Det är även inom den ytan som parkeringsplatserna som föreningen önskar förvärva finns. Bygglov för utbyggnad av garage inom Drevkarlen 1 beviljades 1989 vilket innebär att fastighetens avvikelser har blivit prövade i ett beslut då ÄPBL (1987:10) gällde.



Bilden visar plankartan över fastigheten samt befintliga byggnader och vägars läge inom och kring fastigheten.

Kommunala ledningar

Kommunen har i dagsläget en teknisk anläggning i form av en tryckstegringsstation för färskvatten i garaget inom fastigheten Drevkarlen 1. Mellan kommunen och föreningen finns en överenskommelse om att föreningen kan nyttja parkeringen mot att tryckstegringsstationen kan vara etablerad i garaget. Överenskommelsen är gammal och ingen dokumentation har hittats.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

För att underlätta underhåll och tillgänglighet till tryckstegringsstationen planeras anläggningen under 2024 flyttas ut från föreningens fastighet och anläggas på kommunal mark. Projektet bedöms inte ha någon påverkan på eventuell planändring. Möjlighet finns att i samband med planändringen reglera marken för tryckstegringsstationen som teknisk anläggning.

Fornlämning

En fornlämning är påträffad inom Forstmästaren 1. Då planarbetet inte innebär någon förändring av bebyggelsestrukturen inom Drevkarlen 1 bedöms detta inte ha någon påverkan på planarbetet.

Kulturmiljö

I kommunens kulturmiljöprogram är bebyggelsen utpekad med visst kulturhistoriskt värde.

Markföreningar

Inga misstänkta föreningar bedöms finnas inom fastigheten.

Dagvatten

Ytorna på östlig och västlig sida kring garaget inom fastigheten bedöms kunna påverkas av dagvatten vid skyfall.

Buller

Enligt kommunens övergripande bulleranalys bedöms bullerkraven uppnås.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontorets inledande bedömning är att en ändring av detaljplan kan tas fram för Drevkarlen 1 samt del av Danderyd 3:166. Om det under planprocessens gång framkommer att en ny detaljplan behöver upprättas ska detta kunna göras.

Aktuell del av Danderyd 3:166 planläggs för bostadsändamål för att kunna överföras till Drevkarlen 1. Kontoret bedömer att tomtindelningsplanen inom Drevkarlen 1 bör upphävas i samband med planändringen. I samband med detaljplanarbetet finns möjlighet att reglera marken där tryckstegringsstationen kommer anläggas som teknisk anläggning.

Lämplig utformning av planbestämmelser studeras under planprocessen.

Planarbetet kommer att hanteras med standardförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL (2010:900).

Planarbetet bedöms kunna påbörjas under hösten 2025 och avslutas under 2026.

Konsekvenser för barn och unga

Planen bedöms inte medföra några konsekvenser för barn och unga.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen kommer inte i detta projekt att ha utgifter som rör utbyggnad av allmänna anläggningar.

Utredningsutgifter är de utgifter som kommunen har för att ta fram en detaljplan. Utredningsutgifterna i detta projekt består av utredningar som nämnts ovan samt interna administrativa kostnader, främst personalkostnader. Ett planavtal kommer att upprättas med fastighetsägaren för att bekosta framtagandet av detaljplanen i enlighet med kommunens plantaxa.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande, Beslut om planbesked för Drevkarlen 1 (Mörbyhöjden 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22) samt del av Danderyd 3:166, 2023-11-29
2. Ansökan, 2023-10-05

Expedieras
Sökanden