

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden

Detaljplan för Klöver 13 (Bryggare Bergs väg 1), Beslut om planuppdrag

Ärendet

Fastighetsägaren till Klöver 13 har inkommit med en ansökan om planändring för att upphäva den tomtindelingsplan som finns inom fastigheten idag. Syftet med upphävandet av tomtindelingsplanen är att kunna göra en markreglering från Klöver 13 till Klöver 7 för att få till en bättre lösning av fastigheten Klöver 7 som för närvarande är en del av planarbetet för östra Eneby torg.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att tomtindelingsplanen för Klöver 13 kan upphävas i en planprocess genom ett ändringsförfarande.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets förslag till beslut

Miljö- och stadsbyggnadsnämndens beslut

1. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutar att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till ändring av detaljplan för Klöver 13.
2. Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ger planchefen i uppdrag att träffa ett planavtal med fastighetsägaren.

Bakgrund

Ägaren till fastigheten Klöver 13 har inkommit med en ansökan om planändring för att upphäva den tomtindelingsplan som finns inom fastigheten idag. Fastigheten är belägen vid Bryggare Bergs väg i Enebyberg och omfattar 1429 kvadratmeter. Bakgrunden till att sökanden önskar att upphäva tomtindelingsplanen är det pågående planarbetet för östra Eneby torg som bedrivs i anslutning till fastigheten Klöver 13. Aros bostad är fastighetsägare till Klöver 7 och Rödbetan 1, vilka är en del av detaljplanarbetet för östra Eneby torg, och önskar reglera över en del av fastigheten Klöver 13 till Klöver 7 för att få till en bättre helhetslösning av fastigheten Klöver 7 samt kunna inrymma ytterligare ett radhus.

Bryggare Bergs väg var tidigare en del av gamla Norrtäljevägen och har därför en bred sektion idag. I samband med genomförandet av detaljplanen för östra Eneby torg kommer Bryggare Bergs väg att byggas om och ges en bättre anpassad bredd. I samband med detta kommer markregleringar behövas mellan Enebyberg 1:80, Rödbetan 1 samt Klöver 7 och 13.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets utredning

I översiktsplanen anges att områdets användning ska vara bostäder.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman

Gällande detaljplan S15 anges att fastigheten Klöver 13 ska vara planlagd för bostadsändamål. Minsta tomtstorlek är 1200 kvadratmeter och maximalt 1/9 får bebyggas. Bebyggelse ska placeras minst sex meter till närmsta granntomt. Inom fastigheten får maximalt två våningar byggas och byggnadshöjden får maximalt vara 7,5 meter.

Ytterligare två detaljplaner gäller inom fastigheten, S23 vilken är ett tillägg till S15. I denna lades ett område av prickmark till för att säkerställa avståndet mellan huvudbyggnader.

En del av fastigheten berörs även av detaljplan S389. I planen gjordes en ändring av markanvändningen för den kommunala marken nordväst om fastigheten vilken planlades för bostadsändamål och överfördes till Klöver 13.

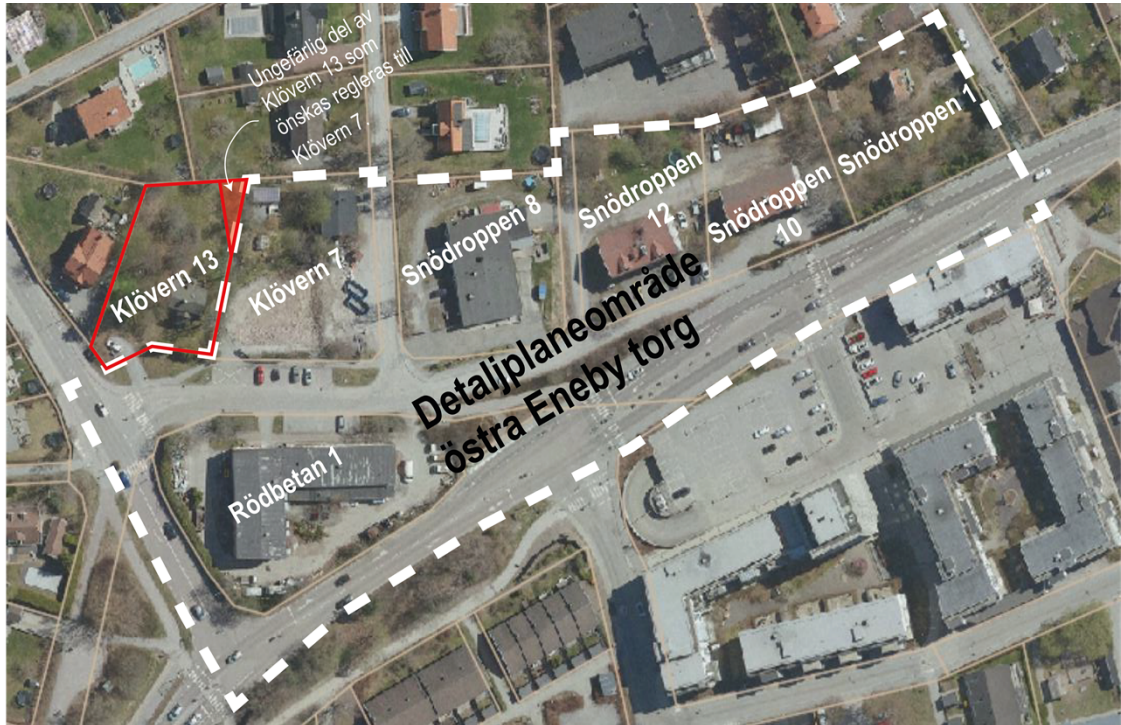
Gällande fastighetsplan 0162-P83/0704 är fastställd 1983 och omfattar Klöver 7, 13, 14 och 15.

Planeringsförutsättningar

Aros bostad som står bakom ansökan är även ägare till bland annat Klöver 7 som ingår i planarbetet för östra Eneby torg. Inom Klöver 7 avses radhus uppföras. Under planarbetet har miljö- och stadsbyggnadskontoret konstaterat att fastighetens form rymmer maximalt elva radhus så att omgivande gator kan drifas och byggnader kan underhållas. Aros bostad önskar inrymma ytterligare ett radhus. För att möjliggöra önskad exploatering föreslås därför att tomtindelningsplanen inom Klöver 13 upphävs så att marken kan genom en lantmäteriförrättning kan regleras över till Klöver 7. Enligt rådande detaljplan inom Klöver 13 finns planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek om 1200 kvadratmeter. Klöver 13 är i dagsläget 1 429 kvadratmeter, vilket innebär att maximalt 229 kvadratmeter kan regleras över. Eftersom byggrätten inom Klöver 13 understiger det som anges i planen riskerar inte befintlig bebyggelse inom Klöver 13 bli planstridig genom den önskade åtgärden.

Eftersom gällande tomtindelningsplan för Klöver 13 även gäller inom Klöver 7 behöver den upphävas inom båda fastigheterna innan en lantmäteriförrättning kan genomföras. För Klöver 7 kommer tomtindelningsplanen upphävas i samband med att detaljplanen för östra Eneby torg får laga kraft. Fastighetsägaren kan därefter ansöka om lantmäteriförrättning.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret
Ebba Östman



Bilden visar detaljplanarbetet vid östra Eneby torg i förhållande till fastigheten Klöver 13.

För att säkerställa ett lämpligt utnyttjande av marken inom Klöver 7 kan exempelvis placeringsbestämmelser om minsta avstånd till fastighetsgräns införas i detaljplanen för östra Eneby torg.

Ett genomförande enligt beskrivningen ovan förutsätter att Lantmäteriet beslutar att fastighetsregleringen kan genomföras efter det att kommunen upphävt tomtindelingsplanen för Klöver 7 och 13 genom beslut om antagande av ny respektive ändrad detaljplan. Förrättningen initieras av fastighetsägaren.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets bedömning

Miljö- och stadsbyggnadskontoret tillstyrker att en detaljplan tas fram där tomtindelingsplanen upphävs för fastigheten Klöver 13.

Ingen tillkommande byggrätt eller andra åtgärder än att upphäva tomtindelingsplanen kommer skapas till följd av planen. Maximalt 229 kvadratmeter av fastigheten kan regleras över till Klöver 7 och den exakta arealen bestäms i förrättningen.

Planändringen kommer att hanteras med standardförfarande enligt 5 kap. 7 § PBL (2010:900) och arbetet bedöms kunna startas efter planuppdrag.

Konsekvenser för barn och unga

Planuppdraget medför endast en administrativ ändring och ger inga 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.

Upplysningar

Planbesked regleras i 5 kap. 2-5 §§ plan- och bygglagen.

Elisabeth Thelin
Bygg- och miljödirektör

Jonas Bark
Planchef

Handlingar i ärendet

1. Tjänsteutlåtande Detaljplan för Klöver 13 (Bryggare Bergs väg 1), Beslut om planuppdrag
2. Ansökan inklusive bilagor daterad 2024-03-22

Expedieras
Sökanden
Kommunstyrelsen