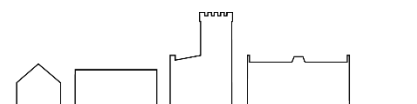
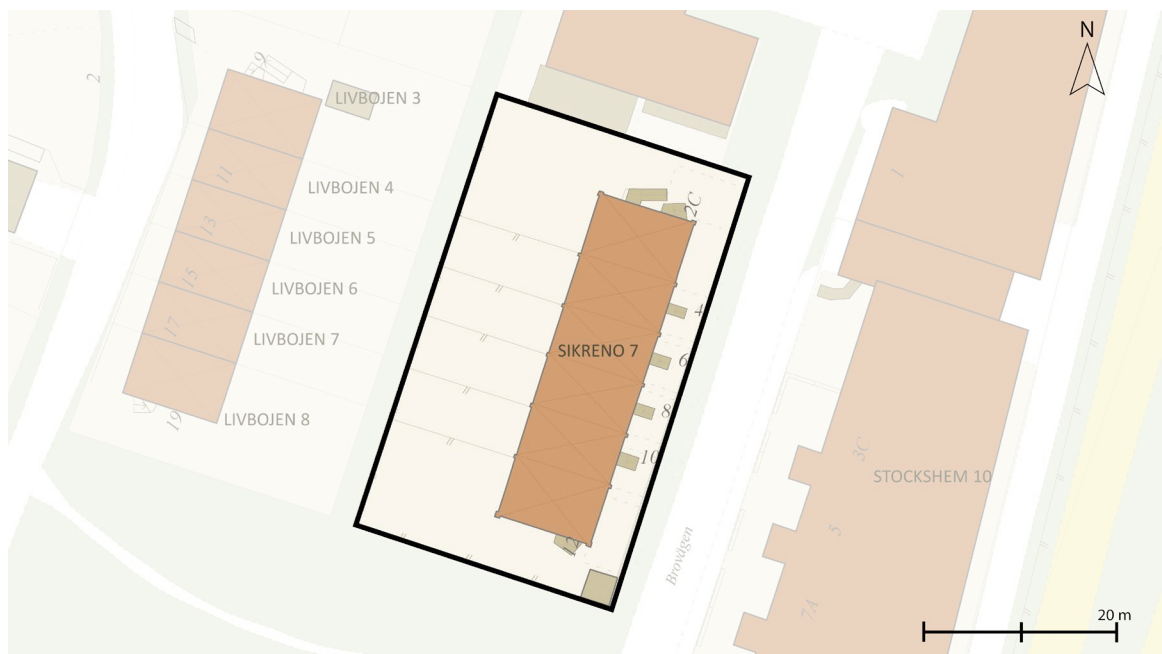


DIARIENUMMER:
MSN 2023/123

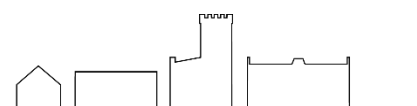
Granskningsutlåtande, Ändring av detaljplan S414 för Sikreno 7, i Danderyds kommun

2024-08-20



Innehållsförteckning

Ärendeinformation	3
Inkomna yttranden under samrådsskedet	3
Inkomna yttranden utan synpunkter på förslaget.....	3
Inkomna synpunkter och miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar	3
Sakägare enligt fastighetsförteckningen	3
Inkomna yttranden utan synpunkter på förslaget.....	4
Inkomna synpunkter och miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar	4
Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning	5
Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet (S) eller granskningen (G) och inte fått dem tillgodosedda	5



Ärendeinformation

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade den 2023-11-08 § 186 att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att utarbeta förslag till detaljplan.

Ett planförslag togs fram och plansamråd genomfördes under tiden den 2024-03-06 till den 2024-03-27. Inkomna samrådsyttranden i sin helhet finns att ta del av på miljö- och stadsbyggnadskontoret.

Planförslaget har därefter varit utställt för granskning. Granskningshandlingar har sänts till berörda sakägare enligt fastighetsförteckning samt remissinstanser och övriga enligt sändlista. Under tiden den 2024-04-17 till den 2024-05-06 fanns planhandlingarna tillgängliga för granskning på Kontaktcenter Danderyd. Planhandlingarna visades även på kommunens hemsida.

Inkomna yttranden under samrådskedet

Inkomna yttranden utan synpunkter på förslaget

- Länsstyrelsen
- Lantmäteriet
- Tekniska nämnden
- Skanova
- E:on
- Vattenfall
- Svenska kraftnät
- Norrenergi

Inkomna synpunkter och miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

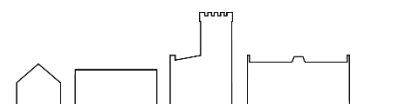
Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser. *Hela skrivelser, stycken eller citat redovisas i kursiv stil.* Kontorets kommentar markeras med indragen vänstermarginal.

Sakägare enligt fastighetsförteckningen

■ (Sakägare 1)

Sakägaren anser att omvandlingen från andelshusen till enskilda småhus/villafastigheter medför att säkerheten för byggnaden äventyras. Sakägaren bedömer avståndet till kringliggande bebyggelse som kort om brand skulle inträffa i någon av byggnaderna. Sakägaren påpekar även att ingen av andelslägenheterna inom Sikreno 7 utgörs av en egen brandcell.

Sakägaren påpekar att andelsägarna har gått vidare med frågan att ombilda fastigheten från andelsägarlägenheter till enskilt ägda enheter utan att samtliga andelsägare är eniga. Detta påstår sakägaren strider mot föreningens stadgar.



Sakägaren motsätter sig inte att omvandla andelslägenheterna till bostadsrätt och menar att en bostadsrättsförening inte inverkar på säkerheten då bostadsrätter faller på egen lagstiftning. Drift, skötsel och reparationer är exempel på faktorer som kan påverkas av eget ägande enligt sakägaren. Bristen på säkerhet framförs som allvarlig om fastigheten skulle övergå till separat ägda enheter. Det finns en gemensam källarvåning med källargång innehållande tvättstuga, torkrum, rum för elservis, pannrum och VVS-anslutning samt separata förråd tillhörande respektive bostad. Uppvärmning och avlopp bekostas gemensamt. Sakägaren påpekar att ett pannrum med ingång utifrån finns att ansluta till inom andelslägenhet Brovägen 12. Samtliga rörledningar för vatten och avlopp löper därifrån till samtliga lägenheter. Utöver det delar vissa av andelslägenheter stammar för vatten och avlopp. Även den vattenburna uppvärmningen leds från värmepannan till resterande andelslägenheter i dagsläget. Även elmätare för respektive andelslägenhet ligger gemensamt samlad, här under Brovägen 12. Utöver det finns även cykelrum i källarplan.

Sakägaren framför även att man genom en omvandling till ägarlägenheter inte kan styra över ägarkonstellationen likt i en bostadsrättsförening och att det finns en osäkerhet kring fastighetens säkerhet, skötsel och underhåll.

Kommentar: Bebyggelsen avses ligga kvar i befintligt läge inom planområdet. I närområdet finns inga kända planer på förändring av bebyggelsen. Brandrisken behöver inte påverkas av eventuellt ändrade ägarförhållanden.

Kommunens möjlighet till att inleda ett planarbete är inte beroende av fastighetsägares tillstyrkan. Planverksamheten bedrivs med stöd av plan- och bygglagen. Föreningens stadgar behöver hanteras av föreningen.

En gemensamhetsanläggning eller liknande kan bildas för att säkerställa samtliga grannars tillgång till gemensamma ledningar och utrymmen inom bebyggelsen. För förvaltningen av detta bedöms en samfällighetsförening behöva bildas. Inom samfällighetsföreningen beslutas hur samfälligheten ska skötas vilket medför att skötsel och dylikt kan fungera även om inte alla är överens.

Inkomna yttranden under granskningskedet

Inkomna yttranden utan synpunkter på förslaget

- E:on
- Länsstyrelsen
- Norrvatten
- Samhällsutvecklingsförvaltningen Danderyds kommun
- Skanova

Inkomna synpunkter och miljö- och stadsbyggnadskontorets kommentar

Nedan följer en sammanfattning av inkomna skrivelser. Hela skrivelser, stycken eller citat redovisas i kursiv stil. Kontorets kommentar markeras med indragen vänstermarginal.



Remissinstanser

Lantmäteriet

Planens konsekvenser för fastighetsägare, rättighetshavare och andra berörda måste tydligt framgå i planhandlingarna. Om fastighetsbildning eller anläggningsåtgärd (bildande av gemensamhetsanläggning) ska ske för detaljplanens genomförande ska detta beskrivas i planhandlingarna samt hur fastighetsägare, rättighetshavare och andra berörda påverkas.

På fastigheten finns ett servitut för ändamålet villa samt en expropriations-stämning för servitut för kraftledning. Dessa inskrivningar kommer behöva behandlas för att kunna genomföra avsedd fastighetsbildning och måste således bemötas i planhandlingarna.

Vem som avses initiera och bekosta fastighetsbildningen behöver framgå.

Kommentar: Ovanstående synpunkter har förtydligats i planbeskrivningen.

Miljö- och stadsbyggnadskontorets sammanfattande bedömning

De synpunkter som framförts under planarbetet har avvägts mot intresset att planlägga området. Både enskilda och allmänna intressen har beaktats. Miljö- och stadsbyggnadskontoret bedömer att planförslaget innebär en lämplig avvägning mellan olika intressen.

Utifrån de synpunkter som inkommit föreslås inga ändringar i planförslaget.

Sakägare som lämnat skriftliga synpunkter under samrådsskedet (S) eller granskningen (G) och inte fått dem tillgodosedda

Följande sakägare, boende, med flera, som enligt plan- och bygglagen berörs av detaljplanen, har inte fått sina synpunkter på detaljplaneförslaget tillgodosedda och kommer därför efter ett beslut om antagande att informeras om möjligheten att överklaga beslutet:

Namn	Ägare till fastighet (fastighetsbeteckning)	Skede för yttrandet
██████	██████	S

Jonas Bark
Planchef

Ebba Östman
Planarkitekt

