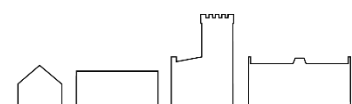


Planbeskrivning för ändring av detaljplan S414 för Sikreno 7, i Danderyds kommun

SAMRÅDSHANDLING, 2023-02-29



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Detaljplan S414	3
Motiv till ändringen	4
Ärendeinformation	4
Genomförandetid	5
Genomförande	6
Ekonomiska frågor	6
Fastighetsrättsliga frågor	6
Tekniska frågor	7
Planbestämmelser	7
Tillkommande planbestämmelser:	7
Bestämmelser som utgår:	7
Planeringsunderlag	8
Gällande detaljplan	8
Översiktsplan	8
Kulturmiljö	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan	8
Planeringsförutsättningar	9
Bakgrund och anledning till ändringen	9
Platsens förutsättningar	9
Konsekvenser av ändringen	10
Förändringar och konsekvenser	10

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen är att upphäva tomtindelingsplanen som ligger inom fastigheten så att planmässiga hinder inte ska föreligga för en eventuell delning av fastigheten inom planområdet.



Figur 1: Bild på fastigheten Sikreno 7.

Beskrivning av detaljplanen

Beskrivning av detaljplanen

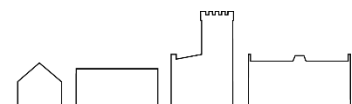
Befintlig detaljplan reglerar fastigheten till bostäder i radhus med en maximal höjd om två våningar. Detaljplanen antogs 1986.

Som följd av planändringen kommer tomtindelingsplanen 01-INV-64/1937 att upphävas inom ändringsområdet för fastigheten Sikreno 7 vilket ur planhänseende möjliggör en delning av fastigheten.

Detaljplan S414

För detaljplan S414 har följande handlingar tagits fram:

- Plankarta från 1986 med tillhörande planbeskrivning.



- Ändring av detaljplan S414 (denna ändring) omfattar endast Sikreno 7. Syftet är att upphäva den tomtindelningsplanen som finns inom fastigheten. Ändringsområdet markeras med röd linje i plankartan.

Motiv till ändringen

De bestämmelser som ändras i och med planändringen bedöms vara av liten omfattning, ryms inom syftet med gällande detaljplan och vara av liten omgivningspåverkan. Därmed genomförs en planändring i stället för att ta fram en ny detaljplan.

Motiv till planändringen är att upphäva tomtindelningsplanen inom fastigheten. Inga andra planbestämmelser kommer tillföras eller utgå ur planen.

Planändringen innefattar endast en administrativ ändring av befintlig detaljplan.

Ärendeinformation

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-11-08, § 186, att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att ta fram en ändring av detaljplan S414 för Sikreno 7 med syfte att upphäva den tomtindelningsplan som i dagsläget ligger inom fastigheten.

Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt hur planen är avsedd att genomföras. Allmänna intressen som utgör grund för planen och de avvägningar som gjorts mellan olika intressen klargörs. Motiven för valda bestämmelser samt skälen till planens utformning redovisas. Planbeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Planen upprättas av planavdelningen vid miljö- och stadsbyggnadskontoret i Danderyds kommun.

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Standardförfarande innebär att ett förslag till ändring av detaljplan upprättas och skickas ut på samråd för synpunkter till sakägare (boende och intressenter inom och i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter med flera. Inkomna synpunkter sammanställs och planförslaget justeras. Därefter ställs planförslaget ut för granskning, som pågår under minst två veckor. Under granskningstiden finns möjlighet att återigen lämna synpunkter på förslaget. Samtliga inkomna synpunkter sammanställs och besvaras i ett utlåtande. Det slutliga planförslaget tas sedan upp till miljö- och stadsbyggnadsnämnden för antagande. Efter antagandet har de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda rätt att överklaga beslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget får detaljplanen laga kraft.

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta 1986, reviderad 2024
- Planbeskrivning 1986
- Planbeskrivning ändring av detaljplan (denna handling)

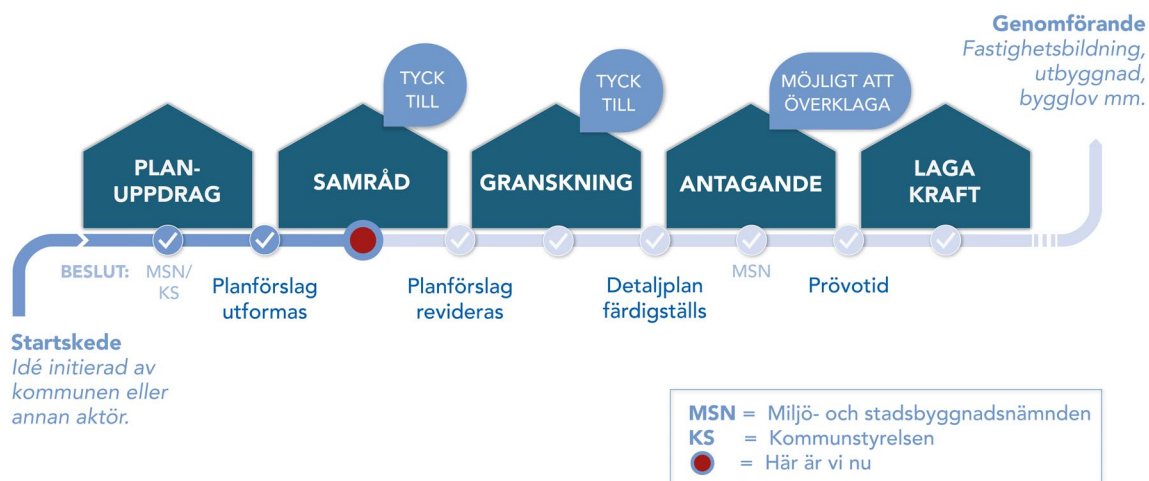
Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd: Mars 2024

Granskning: Kvartal 2 2024

Antagande: Kvartal 3 2024



Figur 2: Planen befinner sig just nu i samrådsskedet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är fem år räknat från det datum då ändringen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Genomförande

Ekonomiska frågor

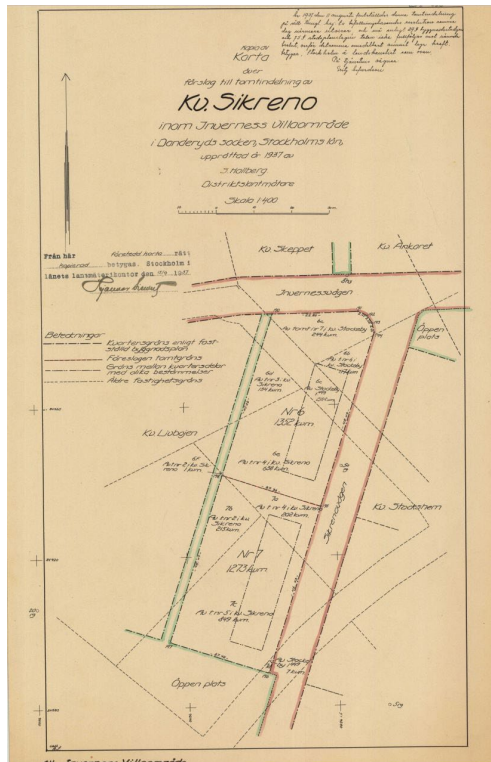
Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut. För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för miljö- och stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Fastighetsrättsliga frågor

För fastigheten Sikreno 7 gäller en tomtindelingsplan fastställd 1937 (01-INV-64/1937), vilken upphävs till följd av den här ändringen.

Tomtindelingsplanen (01-INV-64/1937) omfattade tidigare även Sikreno 8, för den fastigheten är tomtindelingsplanen upphävd.

Tomtindelningen innebär att fastighetsindelningen är låst till den, upphävandet av tomtindelningen medför att så inte längre är fallet. Något hinder ur planhänseende bör således inte föreligga efter ändringen att dela upp Sikreno 7, enligt prövningen enligt 3 kap. 2 § första stycket fastighetsbildningslagen. Vid en delning av fastigheten kommer övriga tillämpliga bestämmelser i fastighetsbildningen att behöva uppfyllas i vanlig ordning.



Figur 3: Tomtindelingsplanen för Sikreno 7.

Tekniska frågor

Ingen förändring sker avseende teknisk försörjning, VA eller dagvattenhantering.

Planbestämmelser

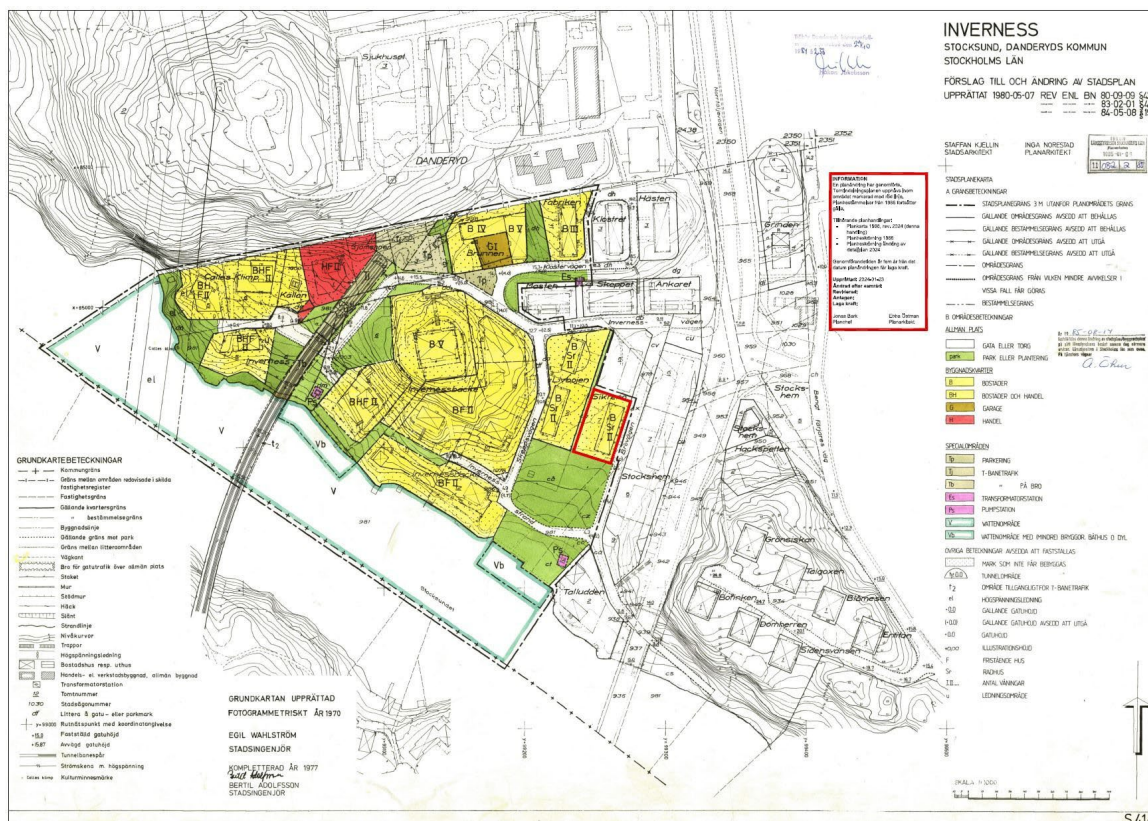
Tillkommande och borttagna bestämmelser samt motiv till dem listas nedan.

Tillkommande planbestämmelser:

Inga tillkommande bestämmelser tillförs detaljplanen som följd av ändringen.

Bestämmelser som utgår:

Inga planbestämmelser utgår ur detaljplanen som följd av ändringen. Däremot upphävs tomtindelingsplanen inom fastigheten.



Figur 4: Plankarta. Sikreno 7 är markerad med röd linje.

Planeringsunderlag

Gällande detaljplan

Befintlig detaljplan reglerar fastigheten till bostäder i radhus med en maximal höjd om två våningar. Detaljplanen antogs 1986.

För fastigheten finns en tomtindelingsplan. Tomtindelingsplanen kommer till följd av ändringen att upphävas inom planområdet.

Översiktsplan

I översiktsplanen, antagen 2022, är området utpekade för bostadsbebyggelse.

Kulturmiljö

Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården.

Fastigheten Sikreno 7 ligger inom kommunens utpekade område för bevarandevärde. Fastigheten Sikreno 7 bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde enligt kommunens remissversion till kulturmiljöprogram.

Byggnaden inom Sikreno 7 kommer kvarstå i befintligt skick till följd av planen.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och miljöbalken MB (1998:808) 6 kap. 3 § ska en miljöbedömning genomföras om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad undersökning enligt 6 kap. 6 § MB (1998:808) (separat dokument). De omständigheter som talar för och emot att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan sammanfattas nedan samt redovisas löpande i denna planbeskrivning.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken. De ändrade regleringar som föreslås i detaljplanen är inte av sådan omfattning att det bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. MB (1998:808).

Planeringsförutsättningar

Bakgrund och anledning till ändringen

Fastighetsägarna till Sikreno 7 har inkommit med en ansökan om planändring för att upphäva den tomtindelingsplan som gäller inom fastigheten. Inom fastigheten finns en radhuslänga om sex bostadslägenheter. Radhusens upplåtelseform är andelsradhus vilket innebär att respektive boende äger 1/6 av fastigheten. Fastigheten samägs därmed av de boende som har dispositionsrätt till sin specifika bostadslägenhet via ett civilrättsligt avtal sinsemellan. Gemensamt nyttjar de anläggningar för el, värme, cykel och dylikt.

Fastighetsägarna har undersökt möjligheten att ombilda upplåtelseformen till bostadsrätter men en potentiell förening har svårt att få ekonomisk finansiering då bostadsrättsföreningen blir för liten.

Fem av dom sex andelsägarna ansökte i slutet av 2022 att klyva fastigheten hos lantmäteriet. Lantmäteriets bedömning är att tomtindelingsplanen behöver upphävas i en planprocess innan de kan gå vidare med klyvningen.

I källarplan finns genom radhuslängan gemensamma utrymmen med bland annat ledningar för vatten och avlopp. Om fastigheten klyvs kan radhusen forma en gemensamhetsanläggning eller liknande för bland annat gemensamma utrymmen och ledningar. För förvaltningen av detta bedöms en samfällighetsförening behöva bildas.

Platsens förutsättningar

En ändring av detaljplan kommer medföra att tomtindelingsplanen upphävs så att fastighetsägarna ha möjlighet att ansöka om en lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet. Ingen övrig påverkan bedöms ske på bebyggelsen inom fastigheten eller dess omgivning.

Fastigheten ligger i ett område som utgörs av bebyggelse i form av flerbostadshus, radhus och villor vilket innebär att det redan finns etablerad vatten- och avlopp, gatunät samt fungerande avfallshantering.

Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på kringliggande bostadsmiljö eller grönstruktur. Detaljplanen reglerar bebyggelsen inom fastigheten till radhus i flerbostadshus, maximalt två våningar får byggas. Bebyggelsen inom fastigheten kommer kvarstå och påverkas inte av detaljplaneändringen.

Platsen bedöms fortsatt lämplig för bostadsbebyggelse.

Konsekvenser av ändringen

Förändringar och konsekvenser

Planändringen medför följande förändringar:

- Tomtindelningsplanen upphävs inom fastigheten Sikreno 7.

Detta innebär att planmässiga hinder inte ska föreligga för en eventuell delning av fastigheten inom planområdet

Planändringen innebär endast en administrativ ändring av detaljplanen, inga ytterligare bestämmelser kommer tillföras eller tas bort ur detaljplanen. En detaljplaneändring är ingen garanti för att lantmäteriförrättningen går igenom.

Barnperspektiv

Enligt FN:s Barnkonvention ska alla åtgärder som rör barn i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Planändring medför endast en administrativ ändring av detaljplanen. Barn och unga bedöms inte påverkas negativt av det aktuella planförslaget.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jonas Bark
Planchef

Ebba Östman
Planarkitekt