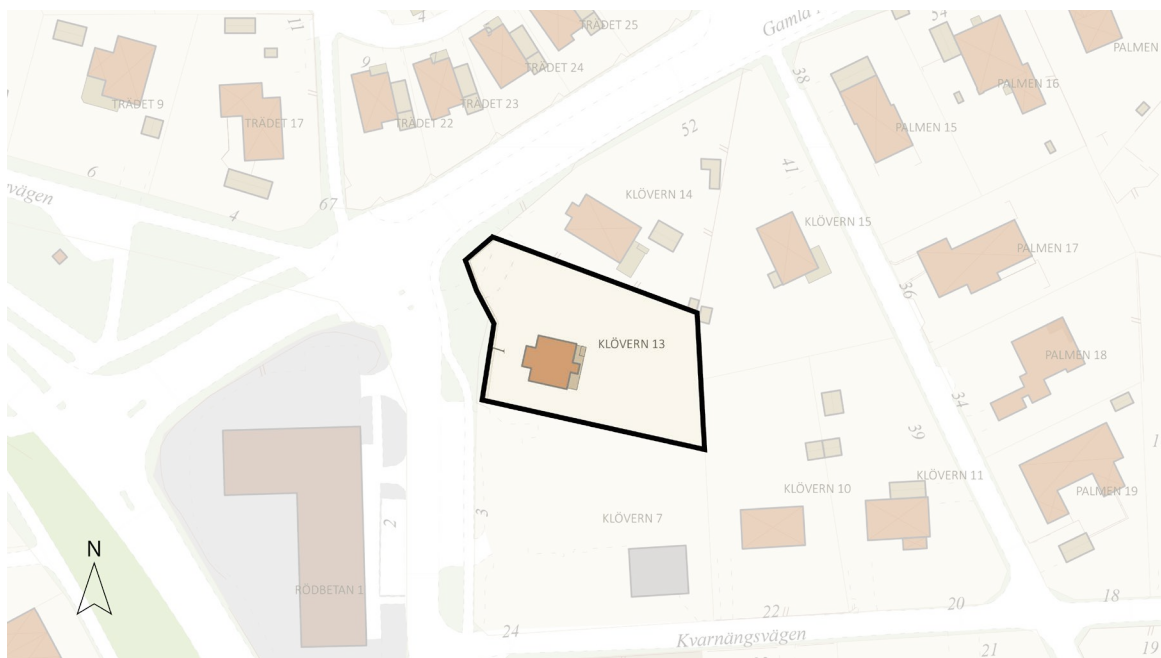


Planbeskrivning för ändring av detaljplan S15 för Klöver 13, i Danderyds kommun

GRANSKNINGSHANDLING, 2024-10-02



Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte.....	3
Beskrivning av detaljplanen	3
Beskrivning av detaljplanen	Fel! Bokmärket är inte definierat.
Detaljplan S15	3
Motiv till ändringen	3
Ärendeinformation	4
Genomförandetid	5
Genomförande	5
Ekonomiska frågor.....	5
Fastighetsrättsliga frågor.....	5
Tekniska frågor	6
Fastighetsbildning	7
Planbestämmelser.....	7
Tillkommande planbestämmelser:.....	7
Bestämmelser som utgår:	7
Planeringsunderlag	7
Gällande detaljplan	7
Översiktsplan.....	8
Kulturmiljö	8
Undersökning om betydande miljöpåverkan.....	8
Planeringsförutsättningar	9
Bakgrund och anledning till ändringen	9
Platsens förutsättningar	10
Konsekvenser av ändringen	11
Förändringar och konsekvenser.....	11

Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen är att upphäva tomtindelningsplanen som reglerar fastighetens utformning så att planmässiga hinder inte ska föreligga för en framtida fastighetsreglering.

Beskrivning av detaljplanen

Som följd av planändringen kommer tomtindelningsplanen 0162-P83/0704 att upphävas inom ändringsområdet som utgörs av fastigheten Klöver 13. Fastighetsägaren önskar att på sikt genomföra en fastighetsreglering mellan Klöver 13 och Klöver 7. Klöver 7 omfattas av detaljplanearbete för östra Eneby torg där det föreslås tillkomma ny radhusbebyggelse. Genom att tillföra mer mark till Klöver 7 kan ytterligare ett radhus byggas inom Klöver 7. För att fastighetsregleringen ska kunna genomföras behöver antingen detaljplanen för östra Eneby torg få laga kraft, alternativt kan berörd del av Klöver 13 ingå i detaljplaneområde för östra Eneby torg och justeras med fastighetsindelingsbestämmelse.

Resterande del av Klöver 13 kan vara kvar utan tomtindelningsplan. Övriga planbestämmelser för fastigheten kvarstår. Bebyggelsen inom Klöver 13 kommer kvarstå i befintligt skick.

Detaljplan S15

För detaljplan S15 har följande handlingar tagits fram:

- Plankarta från 1934 med tillhörande planbeskrivning med tillhörande revideringar.
- Planbeskrivning för ändring av detaljplan S15 (denna ändring) omfattar endast Klöver 13. Syftet är att upphäva den tomtindelningsplan som omfattar fastigheten. Ändringsområdet markeras med röd linje i plankartan, även information om ändringen finns 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 har en liten omgivningspåverkan. Därför 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 2024-04-17, § 47, att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att ta fram en ändring av detaljplan S15 för Klöver 13 med syfte att upphäva den tomtindelingsplan som i dagsläget omfattar fastigheten.

Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen medför 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. Plankartan är juridiskt bindande och regleras med 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 1934, ändrad 2024
- Planbeskrivning 1934
- Planbeskrivning ändring av detaljplan 2024 (denna handling)

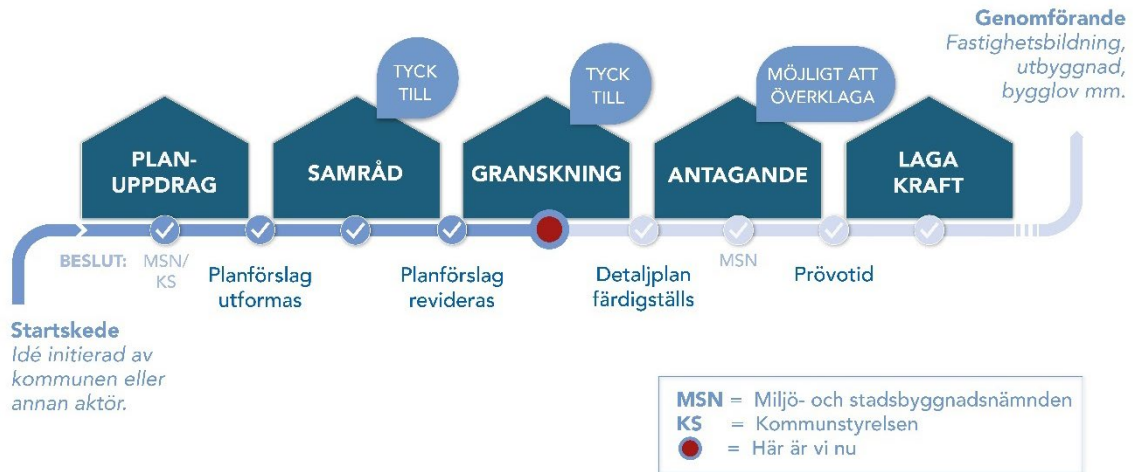
Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd: augusti - september 2024

Granskning: oktober 2024

Antagande: december 2024



Figur 1: Planen befinner sig just nu i granskningskedet.

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. Genomförandetiden gäller endast för ändringen av detaljplanen.

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.

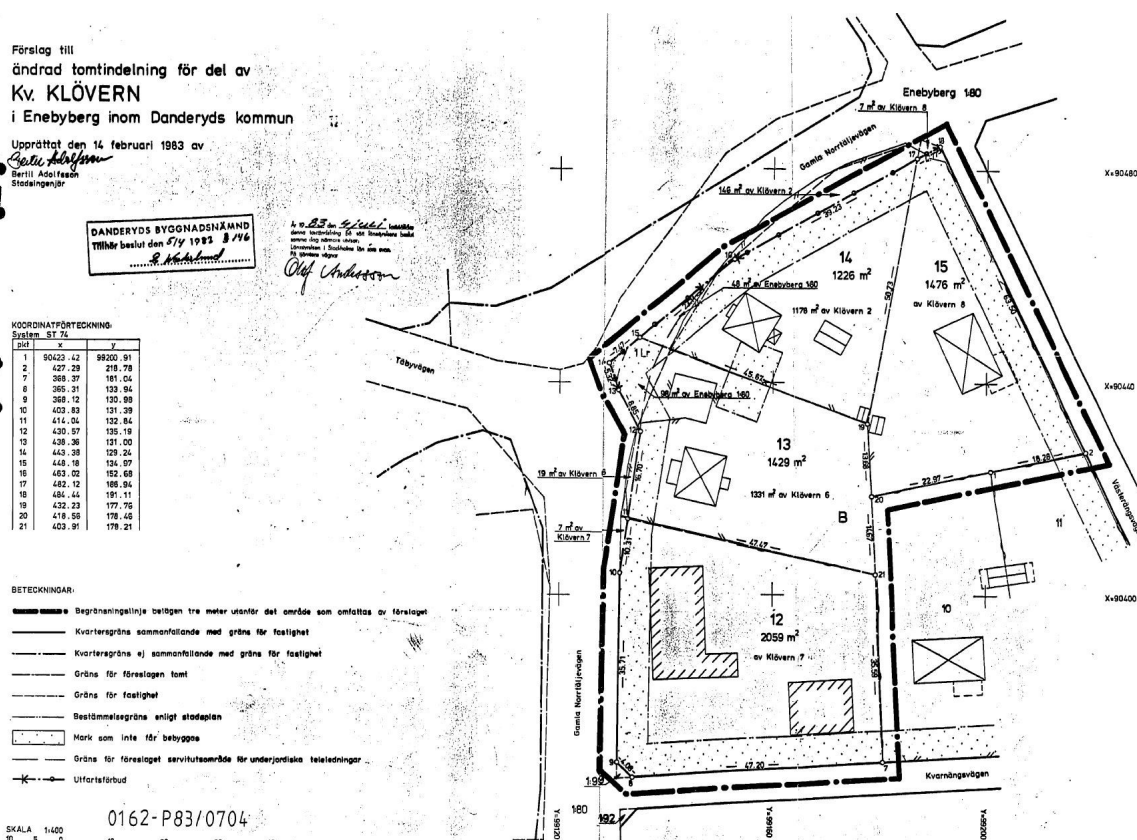
Fastighetsrättsliga frågor

För fastigheten Klöver 13 gäller en tomtindelingsplan fastställd 1983 (0162-P83/0704), vilken upphävs till följd av den här ändringen.

Tomtindelingsplanen (0162-P83/0704) omfattar Klöver 12 (nuvarande Klöver 7), 13, 14 och 15.

Tomtindelningen innebär att fastighetsindelningen är låst till den. Upphävandet av tomtindelningen medför att så inte längre är fallet. En förutsättning för genomförandet av fastighetsregleringen är aningen att detaljplanen för Östra Eneby torg som omfattar bland annat Klöver 7 får laga kraft. Alternativt kan berörd del av Klöver 13 ingå i detaljplaneområde för östra Eneby torg och justeras genom fastighetsindelingsbestämmelser i den detaljplanen. Klöver 7 omfattas av samma tomtindelningsplan som Klöver 13. Tomtindelningen kommer upphävas för Klöver 7 i samband med pågående detaljplan för östra Eneby torg. Efter att tomtindelningen är upphävd för båda fastigheter torde därmed inte något hinder ur planhänseende föreligga för att genomföra en fastighetsreglering mellan Klöver 13 och Klöver 7. Förrättningen görs således enligt 3 kap. 2 § första stycket fastighetsbildningslagen. Vid en fastighetsreglering kommer övriga tillämpliga bestämmelser i fastighetsbildningen att behöva uppfyllas.

Inom fastigheten finns ett avtalsservitut för villa och årlig avgäld, detta bör hanteras inom lantmäteriförrättningen.



Figur 2: Tomtindelningsplanen för Sikreno 7.

Tekniska frågor

Ingen förändring sker avseende teknisk försörjning, VA eller dagvattenhantering.

Fastighetsbildning

Fastighetsägaren ansvarar för att initiera och bekosta genomförandet av planen.

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:

Tomtindelningen upphör att gälla inom fastigheten Klöver 13. Enligt övergångsbestämmelser gäller tomtindelningar som planbestämmelser.

Planeringsunderlag

Gällande detaljplan

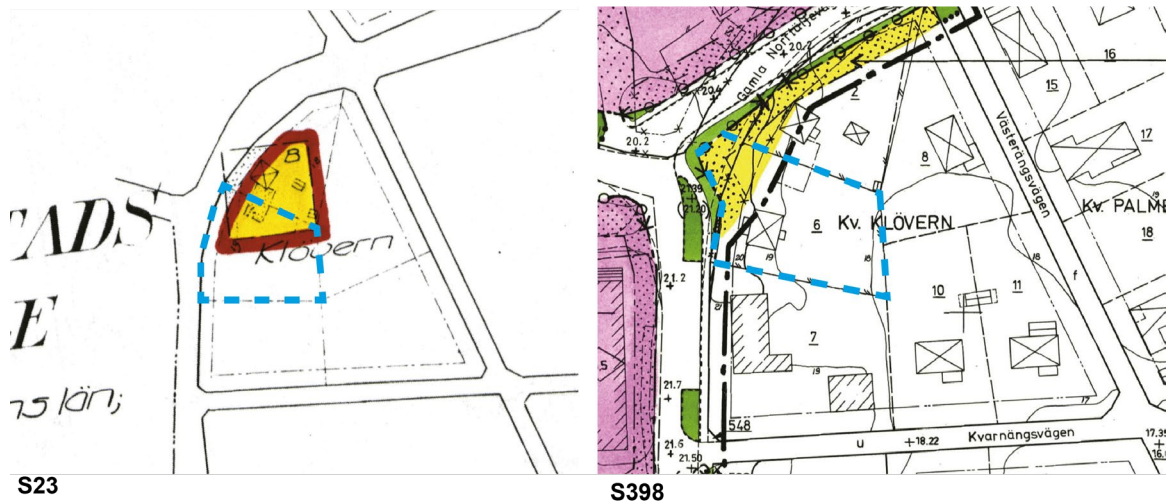
Inom fastigheten Klöver 13 gäller tre detaljplaner. S15 är den ursprungliga detaljplanen, denna reglerar fastigheten för bostadsändamål. Minsta tomtstorlek är 1 200 kvadratmeter, vid undantag kan 1 000 kvadratmeter tillåtas. Kommunen bedömer dock i det här fallet att ett mått om 1 200 kvadratmeter bör följas vid fastighetsreglering. Maximalt en niondel av fastigheten får bebyggas.

En ändring/tillägg gjordes till detaljplanen 1936 genom detaljplan S23. I denna lades ett mindre prickmarksområde ut för att säkerställa avståndet mellan bebyggelse.

1983 antogs en ny detaljplan, S398, som huvudsakligen reglerar närområdet. När denna togs fram gjordes en reglering av fastighetsgränsen mot Klöver 13 och mark som tidigare varit planlagd som allmän platsmark överfördes till fastigheten.

För fastigheten finns en tomtindelningsplan. Tomtindelningsplanen kommer till följd av ändringen att upphävas inom planområdet (fastigheten Klöver 13).

Klöver 13 är i dagsläget 1 429 kvadratmeter.



Figur 3: Ovan redovisas plankarta S23 samt S398 som också gäller för fastigheten Klöver 13. Den blå streckade linjen visar fastigheten Klöver 13. Gränserna har justerats under åren.

Översiktsplan

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

Kulturmiljö

Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården.

Fastigheten Klöver 13 ligger inte inom kommunens utpekade område för bevarandevärde men bedöms vara särskilt värdefull enligt kommunens remissversion till kulturmiljöprogram.

Denna detaljplan föranleder inte direkt någon ändring av bebyggelsen inom Klöver 13.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen PBL (2010:900) och 6 kap. 3 § miljöbalken MB (1998:808) 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.

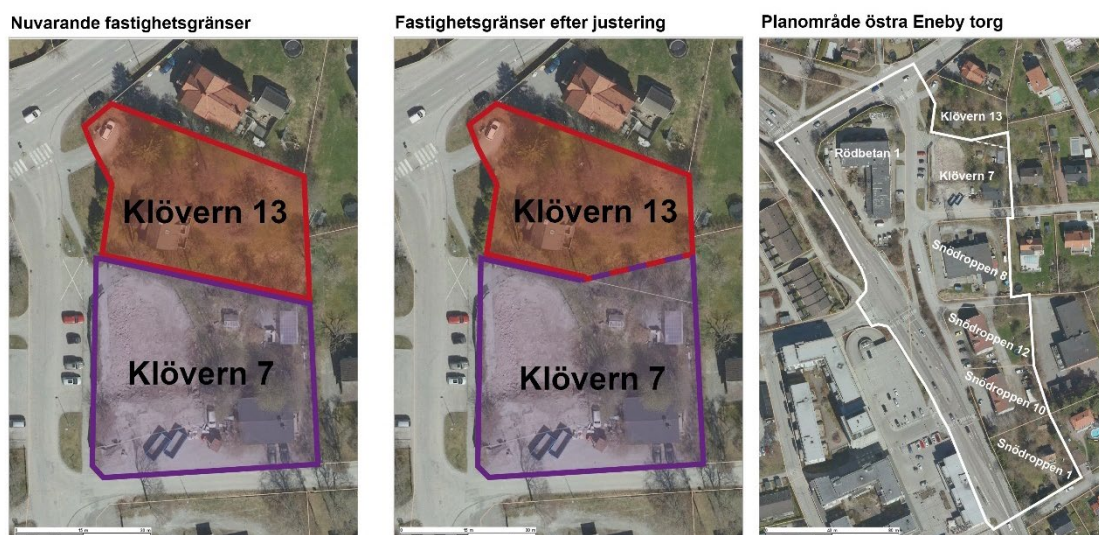
Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken. De ändrade regleringar som föreslås i detaljplanen är inte av sådan omfattning att det bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

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

Planeringsförutsättningar

Bakgrund och anledning till ändringen

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 1 429 kvadratmeter. Bakgrunden till ansökan är det pågående planarbetet för östra Eneby torg som bedrivs i anslutning till fastigheten Klöver 13. Fastighetsägaren äger även Klöver 7 och Rödbetan 1, vilka ingår i av detaljplanearbetet 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 tillkommande bebyggelse inom fastigheten Klöver 7 och bland annat kunna inrymma ytterligare ett radhus. Det innebär att det kan inrymmas tolv stycken radhus i stället för elva stycken vilket är det som bedöms rymmas med fastighetens nuvarande omfattning.

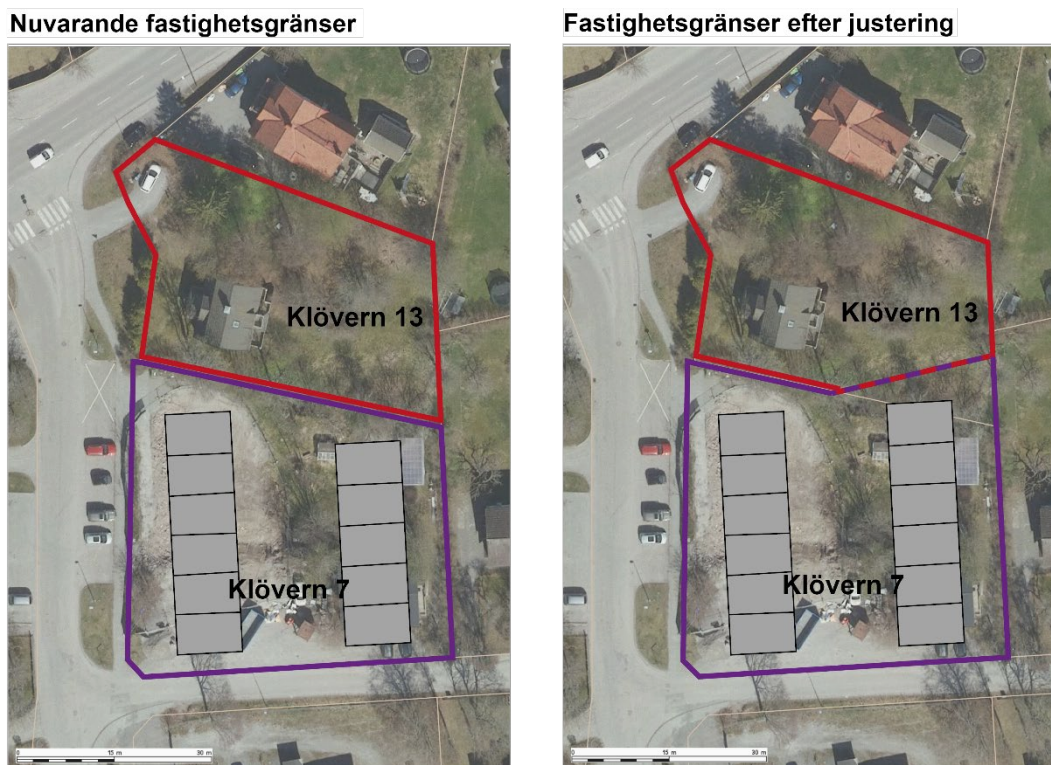


Figur 4. Bilden visar ett förslag på hur fastighetsregleringen kan komma att genomföras.

Exakt var den nya fastighetsgränsen ska gå är ännu inte fastställt. Det kommer utredas i senare skede. Totalt omfattas cirka 100–200 kvadratmeter. I figur 5 redovisas att 125 kvadratmeter överförs från Klöver 13 till Klöver 7. Maximalt kan 229 kvadratmeter regleras över, dock bedöms det inte behövas för att säkerställa föreslagen lösning.

En förutsättning för att lantmäteriförrättningen ska kunna genomföras är att antingen att detaljplanen för östra Eneby torg får laga kraft, alternativt kan berörd del av Klöver 13 ingå i detaljplaneområde för östra Eneby torg och markregleringen justeras med fastighetsindelingsbestämmelse.

I figur 6 visas ett förslag på hur resultatet av fastighetsregleringen kan komma att se ut. I figuren redovisas att 125 kvadratmeter överförs från Klöver 13 till Klöver 7. Exakt var den nya fastighetsgränsen ska gå är ännu inte fastställt.



Figur 5: Bilden visar hur bebyggelse kan komma att fördelas inom Klöver 7. Enligt nuvarande fastighetsgränser ryms elva radhus. Om en justering kan göras ryms tolv radhus.

Fler bostäder i olika boendeformer bedöms vara ett angeläget kommunalt intresse.

Platsens förutsättningar

En ändring av detaljplanen kommer medföra att tomtindelingsplanen upphävs och fastighetsägarna kan ansöka om en lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet. Detta kan dock genomföras först när detaljplanen för östra Eneby torg har fått laga kraft eftersom även Klöver 7 omfattas av en tomtindelingsplan. Ändringen bedöms inte ha någon övrig påverkan 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 bostadsbebyggelse. Bebyggelsen inom fastigheten kommer kvarstå och påverkas inte av detaljplaneändringen.

Konsekvenser av ändringen

Förändringar och konsekvenser

Planändringen medför följande förändringar:

- Tomtindelningsplanen upphävs inom fastigheten Klöver 13.

Planarbetet förbereder en fastighetsreglering mellan Klöver 13 och Klöver 7. Klöver 7 omfattas av pågående planarbete för östra Eneby torg. Först när den detaljplanen får laga kraft kan en fastighetsreglering genomföras. Ett annat alternativ är att berörd del av Klöver 13 inkluderas i detaljplaneområdet för östra Eneby torg och justeras med fastighetsindelingsbestämmelse.

Klövern 13 kan kvarstå utan tomtindelningsplan. Övriga planregleringar kvarstår.

I dagsläget har bedömningen gjorts att elva radhus ryms inom fastigheten Klöver 7. Detta kan utökas till tolv om en fastighetsreglering kan genomföras, se figur 6.

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.

Bebyggelsen inom Klöver 13 kommer kunna kvarstå i befintligt skick.

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. Planändringen 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