

§ 82

Dnr 2015-000805

### **Detaljplan för Jarl 14, Frejavägen 34, Djursholm Beslut om planuppdrag**

Fastighetsägarna till fastigheten Jarl 14 har inkommit med en ansökan om planändring för att möjliggöra att fastigheten delas i två fastigheter. Fastigheten är belägen i Ösby i västra Djursholm och omfattar 2 939 kvadratmeter.

I översiktsplanen anges att området utgör ett bebyggelseområde. Fastigheten ligger även inom bevarandeområde B24 i kulturmiljöhandboken. Området präglas av relativt stora tomter med stora villor i kuperad terräng och bildar en förhållandevis välbevarad del av det äldsta Ösby.

Gällande detaljplan är S403 från 1983 och anger bostadsändamål inom fastigheten. Fastigheten får endast bebyggas med fristående hus och huvudbyggnaden får ha högst en våning och en maximal byggnadshöjd om 3,5 meter. Högst en sjundedel av fastigheten får bebyggas. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1 200 kvm. Gällande fastighetsplan är fastställd 1961.

Marken inom fastigheten är kraftigt kuperad med berg i dagen och kommunledningskontoret har därför ställt sig tveksamt till lämpligheten att fastigheten styckas. På begäran har sökanden tagit fram arkitekturritningar som underlag för ett beslut om planuppdrag. Ritningarna visar att ytterligare en bostad, som följer Boverkets riktlinjer för byggregler, kan uppföras utan att medföra ett alltför omfattande markingrepp inom fastigheten.

Läget invid Roslagsbanan innebär sannolikt att fastigheten är utsatt för buller från spårtrafiken.

Kommunledningskontoret bedömer att en planprocess, som prövar möjligheten att stycka Jarl 14, kan påbörjas.

Tomtens förutsättningar, med stora höjdskillnader såväl som läget inom bevarandeområdet, kan leda till att detaljerade utformningsbestämmelser skrivs in i planen.

Det är viktigt att godtagbara bullerförhållanden för bostäder kan uppnås. Bullernivåer samt eventuella åtgärder behöver därför studeras vidare under planprocessen.

I ärendet föreligger förvaltningens tjänsteutlåtande daterat 2016-07-21.

**Beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar att ge kommunledningskontoret i uppdrag att i en planprocess pröva möjligheten att stycka fastigheten Jarl 14 i två tomter.
2. Byggnadsnämnden beslutar att ge plan- och exploateringschefen i uppdrag att träffa ett planavtal med fastighetsägaren.

\_\_\_\_\_



