

Jenny Söderlund

Byggnadsnämnden

Detaljplan för Jarl 14, Beslut om plansamråd

Ärende

Byggnadsnämnden har i beslut 2016-08-31 § 82 gett kommunledningskontoret i uppdrag att i en planprocess pröva möjligheten att stycka fastigheten Jarl 14 i två fastigheter.

Planförslaget möjliggör för att fastigheten kan styckas i två fastigheter (stamfastighet och styckningslott), med en minsta fastighetsstorlek på 1200 kvm. Respektive fastighet får bebyggas med en huvudbyggnad och inom stamfastigheten får en komplementbyggnad om 30 kvm uppföras.

Exploateringens största omfattning minskas från en sjundedel av fastighetens totala yta, till ca en tiondel av fastighetens totala yta. Förslaget möjliggör för en bygg rätt som motsvarar den befintliga bebyggelsen inom stamfastigheten och 130 kvm inom styckningsloten. Takvinkeln inom stamfastigheten regleras till en lutning mellan 28-38 grader och för styckningsloten sätts en begränsning mellan 17-27 grader. För att hindra stora markingrepp begränsas möjligheten att ändra markens nivå inom delar av styckningsloten.

Då planområdet ligger inom riksintresseområdet och bevarandeområde enligt kulturmiljöhandboken samt att berörd fastighet har en kuperad topografi, bedömer kommunledningskontoret i detta fall att byggnadsnämnden bör ta ställning till planförslaget samt om att samråd ska genomföras.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att samråd ska genomföras för förslag till detaljplan för Jarl 14.
2. Byggnadsnämnden beslutar att detaljplanen inte bedöms medföra någon betydande miljöpåverkan.

Jenny Söderlund

Bakgrund

Byggnadsnämnden har i beslut 2016-08-31 § 82 gett kommunledningskontoret i uppdrag att i en planprocess pröva möjligheten att stycka fastigheten Jarl 14 i två fastigheter.

I översiktsplanen (2006) anges att området utgör ett bebyggelseområde.

Planområdet omfattas av riksintresseområde Djursholm (AB38) för kulturmiljövården (3 kap. 6 § miljöbalken) samt bevarandeområde B24 i kulturmiljöhandboken. Området präglas av relativt stora fastigheter med stora villor i kuperad terräng som bildar en förhållandevis välbevarad del av äldsta Ösby.

Gällande detaljplan är S403 från 1983 och anger bostadsändamål. 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 och minsta fastighetsstorlek är 1200 kvm. Gällande fastighetsplan är fastställd 1961.

Förslag till detaljplan

Planförslaget möjliggör för att fastigheten kan styckas i två fastigheter (stamfastighet och styckningslott), med en minsta fastighetsstorlek på 1200 kvm. Respektive fastighet får bebyggas med en huvudbyggnad och inom stamfastigheten får en komplementbyggnad om 30 kvm uppföras. Exploateringsens största omfattning minskas från en sjundedel av fastighetens totala yta, till ca en tiondel av fastighetens totala yta. Förslaget möjliggör för en bygg rätt för huvudbyggnad som motsvarar den befintliga bebyggelsen inom stamfastigheten och 130 kvm inom styckningslotten. Takvinkeln inom stamfastigheten regleras till en lutning mellan 28-38 grader och för styckningslotten sätts en begränsning mellan 17-27 grader.

Planbestämmelser har framför allt satts med hänsyn till den branta topografien och den omkringliggande kulturmiljön.

För att hindra stora markingrepp begränsas möjligheten att ändra markens nivå inom delar av styckningslotten.

Ny bebyggelse föreslås på ny fastighet i planområdets västra del, med möjlighet att uppföra en huvudbyggnad i suterräng. Parkering tillåts inom den nya fastigheten i sydvästlig riktning. Uteplats föreslås uppföras bakom/söder om huvudbyggnaden med ett plank som skydd mot buller från roslagsbanan.



Jenny Söderlund

Behovsbedömning – motiverat ställningstagande

Kommunledningskontoret har bedömt att någon miljöbedömning enligt miljöbalken eller miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen inte erfordras.

Kommunledningskontorets yttrande

Då planområdet ligger inom riksintresseområdet och bevarandeområde enligt kulturmiljöhandboken samt att berörd fastighet har en kuperad topografi, bedömer kommunledningskontoret i detta fall att byggnadsnämnden bör ta ställning till planförslaget samt om att samråd ska genomföras.

David Grind
Plan- och exploateringschef

Jenny Söderlund
Planarkitekt

Bilagor
Plankarta
Planbeskrivning
Bullerutredning