

Anna-Britta Järliden

Byggnadsnämnden

## **Detaljplan för Byråingenjören 3, Beslut om antagande av detaljplan**

### **Ärende**

Byggnadsnämnden beslutade den 13 april 2016 § 20 att uppdra åt kommunledningskontoret att utarbeta förslag till detaljplan för att möjliggöra att Byråingenjören 3 styckas i två fastigheter. I planförslaget regleras minsta tillåtna fastighetsstorlek till 1300 kvm.

Byggnaderna ska vara friliggande och byggrätten är i enlighet med gällande detaljplan där högst 10 % av fastighetens area får bebyggas.

Huvudbyggnaden får högst inrymma en bostad och en komplementbostad. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,6 meter.

Gällande detaljplan för området är S265 från 1934. Detaljplanen anger bostadsändamål. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 kvm och högst 1/10 av fastigheten får bebyggas med fristående byggnader. Fastigheten får bebyggas med en huvudbyggnad i två våningar.

Samråd genomfördes under tiden den 25 april 2018 till den 31 maj 2018 och granskning under tiden den 19 september till den 17 oktober 2018. De inkomna synpunkterna har endast lett till ett fåtal mindre justeringar i planförslaget. Inga sakägare har under planprocessen kommit in med synpunkter.

Enligt kommunledningskontorets bedömning kan planen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan.

### **Kommunledningskontorets förslag till beslut**

1. Byggnadsnämnden beslutar att anta föreliggande förslag till detaljplan.
2. Byggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan inte kan antas leda till någon betydande miljöpåverkan, varför ingen miljöbedömning har gjorts.



Anna-Britta Järliden

## Bakgrund

Byggnadsnämnden beslutade den 13 april 2016 § 20 att uppdra åt kommunledningskontoret att utarbeta förslag till detaljplan för att möjliggöra att Byråingenjören 3 styckas i två fastigheter.

I Danderyds gällande översiktsplan, från 2006, anges området som bebyggelseområde.

Gällande detaljplan för området är S265 från 1934. Detaljplanen anger bostadsändamål. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 kvm och högst 1/10 av fastigheten får bebyggas med fristående byggnader. Fastigheten får bebyggas med en huvudbyggnad i två våningar. Är fastigheten större än 1750 kvm får även en komplementbyggnad uppföras. Huvudbyggnaden och komplementbyggnaden får inte uppföras närmare än 6 m respektive 4,5 m från fastighetsgräns, undantag får dock göras om det anses lämpligt. Högsta byggnadshöjd är 7,6 m för huvudbyggnad och 3 m för komplementbyggnad. För huvudbyggnader som är uppförda i två våningar finns möjlighet att inreda vind.

Gällande tomtindelning, med aktnummer 0162-T18/1923, är fastställd den 14 december 1923. Tomtindelningen upphör att gälla inom planområdet när detaljplanen vinner laga kraft.

Samråd om planförslaget har genomförts under tiden den 25 april 2018 till den 31 maj 2018 och granskning har genomförts under tiden den 19 september till den 17 oktober 2018.

Under samrådet har 9 yttranden inkommit. De inkomna synpunkterna har endast lett till ett fåtal mindre justeringar i planförslaget. Under granskningstiden har sammanlagt 8 yttranden inkommit. Inga sakägare har under planprocessen kommit in med synpunkter. Ett granskningsutlåtande, med en sammanställning av de inkomna yttrandena under samråd och granskning, bifogas.

## Förslag till detaljplan

Planförslaget möjliggör att fastigheten Byråingenjören 3 kan styckas i två fastigheter. Minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras till 1300 kvm. Enligt föreslagen ny fastighetsgräns blir stamfastigheten ca 2100 kvm och styckningslotten ca 1400 kvm. Befintlig infart föreslås att nyttjas gemensamt av fastigheterna, vilket kan lösas med servitut. Byggnaderna ska vara friliggande, varav en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras inom respektive fastighet. Byggrätten är i enlighet med gällande detaljplan där högst 10 % av fastighetens area får bebyggas, varav 30 kvm

Anna-Britta Järliden

byggnadsarea får utgöras av komplementbyggnad inom respektive fastighet. Huvudbyggnaden får högst inrymma en bostad och en komplementbostad. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,6 m för huvudbyggnaden och 3 m för komplementbyggnaden. Huvudbyggnaden får placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns och minst 6 m från fastighetsgräns mot Vintervägen. Komplementbyggnaden får placeras minst 1 m från fastighetsgräns och minst 6 m från fastighetsgräns mot Vintervägen. Eftersom den befintliga komplementbyggnaden ligger i fastighetsgräns och kommer bli planstridig bör denna antingen flyttas eller rivs innan bygglov söks för det nya bostadshuset. För att säkerställa att dagvatten renas, fördröjs och infiltreras inom planområdet föreslås att endast 35% av fastighetsarean får hårdgöras.

**Miljöbedömning**

Enligt PBL 4 kap 34 § och MB 6 kap 11 § ska en miljöbedömning utföras om program eller planer kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. Enligt kommunledningskontorets bedömning kan planen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan då det handlar om en mindre förändring i sammanhanget.

**Kommunledningskontorets synpunkter**

Inkomna synpunkter under granskningen har inte lett till några förändringar i planförslaget. Planhandlingarna biläggs ärendet.

David Grind  
Plan- och exploateringschefAnna-Britta Järliden  
Planarkitekt**Bilagor**

1. Tjänsteutlåtande  
**Planhandlingar för antagande:**
2. Plankarta med bestämmelser
3. Planbeskrivning  
**Övriga handlingar:**
4. Granskningsutlåtande