

SAMHÄLLSUTVECKLINGSKONTORET
Jussi Haavisto

Detaljplan för fastigheten Oxeln 9, Ensta – Startpromemoria

Bakgrund och förutsättningar

Området

Planområdet består av hela den privatägda fastigheten Oxeln 9 i Ensta. Fastigheten avgränsas av Poppelgränd i söder. Övriga gränser kantas av kringliggande villafastigheter.

Den 1 711 kvadratmeter stora fastigheten är bebyggd med ett friliggande bostadshus, uppfört under 1970-talets andra hälft. Utöver bostadshuset finns en komplementbyggnad, i form av ett garage, på fastighetens södra del.



Lägesbild

Tidigare beslut

Begäran om planbesked avseende att ändra gällande detaljplan för att möjliggöra avstyckning av fastigheten Oxeln 9 inkom den 20 oktober 2014 och kompletterades med en skiss över föreslagen delning den 5 februari 2015. Lov- och tillsynsutskottet beslutade den 2 juni 2015 meddela sökanden positivt planbesked och uppdrog åt stadsbyggnadsnämnden att pröva frågan om att upphäva fastighetsindelingsbestämmelsen genom att ändra detaljplanen.

Gällande planer

I kommunens översiktsplan, antagen 2009 och aktualitetsprövad 2014, är användningen för området, där fastigheten är belägen, utpekad som huvudsakligen bostäder.

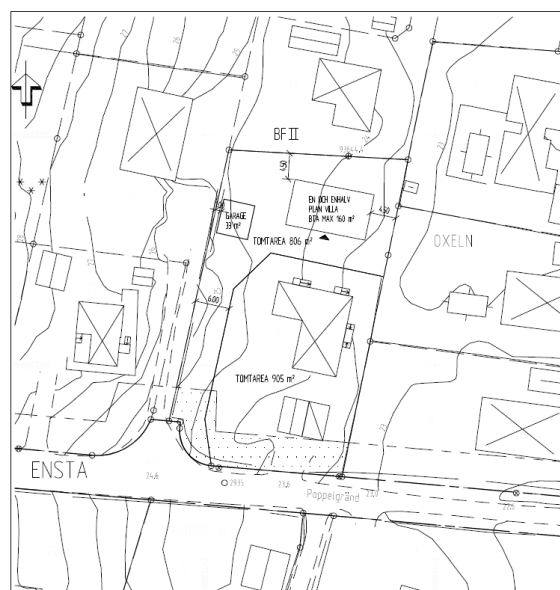
Fastigheten omfattas av detaljplan S121, fastställd 1974. Detaljplanen anger användningen friliggande bostäder i två plan. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 800 kvadratmeter. Byggnad får uppföras med en våningsyta som motsvarar högst 20 % av tomtytan. Som våningsyta räknas inredningsbar del av vindsvåning. Härutöver får biutrymmen inrättas med en våningsyta av högst 50 kvm. Endast en huvudbyggnad får uppföras, huvudbyggnaden får inte inrymma mer än en bostadslägenhet.

Nuvarande fastighetsindelning är fastställd genom fastighetsplan 0160-0126/1977. Denna indelning gäller sedan 2011 som fastighetsindelingsbestämmelse i detaljplanen. För att möjliggöra den föreslagna avstyckningen behöver denna fastighetsindelingsbestämmelse upphävas.

Planförslaget

Planförfarande

Förslaget innebär att gällande fastighetsindelning upphävs för att möjliggöra att fastigheten delas i två bostadsfastigheter om minst 800 kvadratmeter vardera. Bilden till höger visar ett förslag på möjlig delning. Faktiska gränser sätts av lantmäteriet vid fastighetsbildning.



Dnr SBN 2014/288-20

Planarbetet bedöms kunna bedrivas med begränsat standardförfarande. Begränsat standardförfarande kan användas när åtgärden i fråga är av mindre betydelse och endast berör en liten samrådskrets. Begränsningen av standardförfarandet innebär att samrådskretsen ges möjlighet att aktivt godkänna förslaget vid samrådet, varvid förslaget inte behöver ställas ut för granskning. Godkänns förslaget inte av hela samrådskretsen, behöver förslaget ställas ut för granskning.

Behovsbedömning miljö

I samband med planbeskedsutredningen utfördes en preliminär behovsbedömning med slutsatsen att en miljökonsekvensbeskrivning inte behöver upprättas för denna ändring.

Tidplan

Planarbetet inleds under andra kvartalet 2017, i dialog med fastighetsägaren. När olika behov och önskemål har klarlagts kan ett förslag till detaljplan utarbetas och plansamråd beräknas kunna hållas under andra/tredje kvartalet 2017. Planen beräknas kunna tas upp för antagande av stadsbyggnadsnämnden under fjärde kvartalet 2017.

Genomförande av planen kommer att ske omgående efter det att planen vunnit laga kraft.

Ekonomiska aspekter

Fastighetsägaren står för samtliga kostnader i samband med upprättandet och genomförandet av en ändrad detaljplan.

Detaljplaneändringen föranleder inga kommunala investeringar.

Preliminära kostnader under planprocessen

En preliminär bedömning av tidsåtgång för projektet är ca 50 timmar.

Avtal

Planavtal

Inför upprättandet av en ändrad detaljplan ska fastighetsägaren teckna plankostnadsavtal med kommunen i vilket kostnader för upprättandet av en detaljplan regleras enligt fastställd taxa.

Arbetssätt och resurser

För planarbetet kommer det att behövas en planarkitekt. Arbetet föreslås bedrivas som ett linjeuppdrag.

Dnr SBN 2014/288-20

Plankategori

Arbetet beskrivs som en detaljplan enligt kategori 1, d.v.s. mindre komplicerad detaljplan med begränsat standardförfarande enligt PBL (SFS) 2010:900 i dess lydelse efter 1 januari 2015.

Samhällsutvecklingskontorets bedömning

Samhällsutvecklingskontoret bedömer att fastigheten Oxeln 9, efter att fastighetsindelingsbestämmelsen upphävts, kan delas i två stycken ändamålsenliga bostadsfastigheter för villabebyggelse.