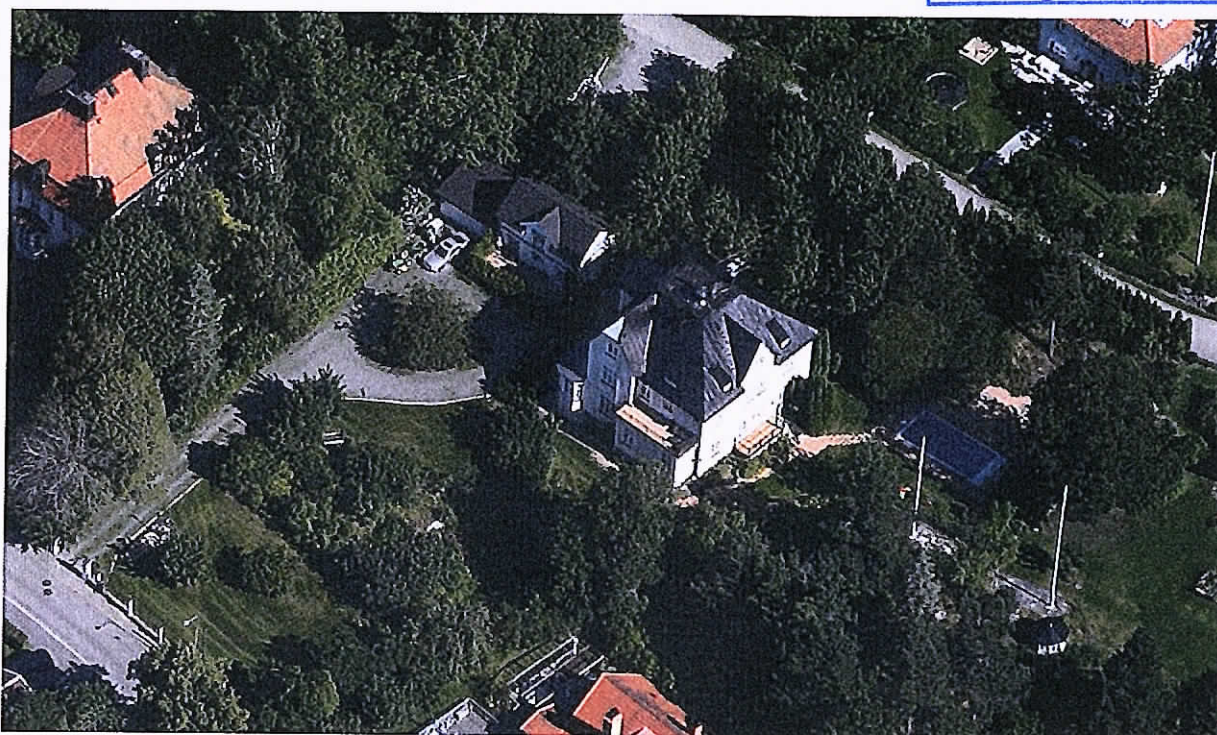




DANDERYDS KOMMUN
Kommunledningskontoret
Jenny Söderlund

Planbeskrivning DANDERYDS KOMMUN (10)
Miljö- och hälsoskyddsnämnden
2016-12-13
Dnr KS 2016/0053

Inkom 2016 -12- 16
Dnr 2016-00/220.52



Planbeskrivning

Detaljplan för

Ragnarök 11

i Djursholm, Danderyds kommun

SAMRÅDSHANDLING

Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har 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. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Planen upprättas av Danderyds kommun, kommunledningskontoret.



Innehållsförteckning

INLEDNING	3
Planens handläggning	3
Handlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Behovsbedömning	4
Planområdet	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Planuppdrag	4
Riksintresse	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden.....	5
Vattendirektiv	5
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	5
Planförslaget	5
Natur, mark och vatten	6
Bebyggelseområden.....	6
Trafik och kommunikationer.....	7
Teknisk försörjning.....	7
Tillgänglighet.....	7
Hälsa och säkerhet	7
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
Organisatoriska frågor	8
Fastighetsrättsliga frågor	9
Tekniska frågor	9
Dokumentation och kontroll	9
Ekonomiska frågor	9
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	10
Genomförandetid	10
Fastighetsplan/tomtindelning.....	10
KONSEKVENSER FÖR BERÖRDA FASTIGHETER	10

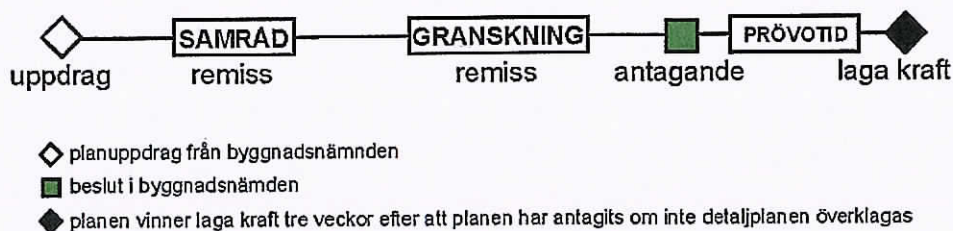


INLEDNING

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900), se bild nedan. Ett förslag till ny detaljplan upprättas och skickas ut på samråd till sakägare (boende i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter m fl. Inkomna synpunkter sammanställs sedan och eventuella ändringar förs in i förslaget. Därefter skickas planförslaget ut för granskning, som pågår under minst två veckor. Planförslaget tas sedan upp till byggnadsnämnden för antagande. Efter antagandet har de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda ca 3 veckor på sig att överklaga beslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget vinner detaljplanen laga kraft.

STANDARDFÖRFARANDE



Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

- Samråd: December/Januari 2016/2017
- Granskning: Februari 2017
- Antagande i byggnadsnämnden: Mars/April 2017

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och planillustration i skala 1:500 i A3-format
- Planbeskrivning (denna handling)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning



Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen inom Ragnarök 11 är att anpassa detaljplanen till nuvarande situation och göra befintliga lägenheter inom fastigheten planenliga. Detaljplanen innebär i huvudsak att tillåta sammanlagt 5 lägenheter inom fastigheten fördelat på 4 lägenheter i huvudbyggnaden samt 1 lägenhet i befintlig kontorslokal nordväst om huvudbyggnaden.

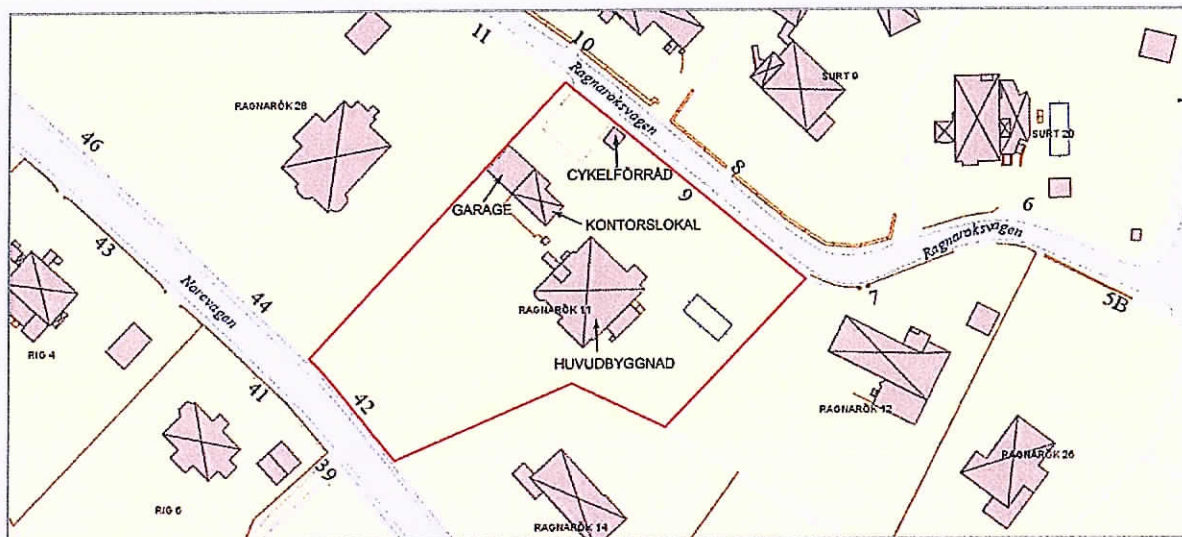
Behovsbedömning

Enligt PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras redovisas i denna beskrivning.

Planområdet

Planområdet är beläget i Djursholm på adressen Norevägen 42 och utgörs av fastigheten Ragnarök 11. Arealen är 3812 kvm och fastigheten ägs av Carbi Invest AB. Inom fastigheten finns en huvudbyggnad i tre våningar, en kontorslokal i två våningar som i dagsläget fungerar som bostad, samt två mindre komplementbyggnader i form av garage och cykelförråd där garaget är sammanbyggt med kontorslokalen.



GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Byggnadsnämnden har i beslut 2016-05-11, § 39, uppdragit åt kommunledningskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att tillåta bostad i kontorslokalen inom Ragnarök 11. En ny detaljplan ska också anpassas till nuvarande situation och göra befintliga lägenheter i huvudbyggnaden planenliga.



Riksintresse

Planområdet ligger inom ett större område som är klassificerat som riksintresse för kulturmiljövård.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges området som bebyggelseområde.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för området är S129 från 1966. Planen anger bostadsändamål i två våningar och upp till 40 kvm får användas som lokaler för hantverk- eller kontorsverksamhet. Maximal byggnadsarea för huvudbyggnad är en niondel av fastighetens areal, högsta byggnadshöjd är reglerad till 7,6 meter. Huvudbyggnad får uppföras i maximalt två våningar. Maximal byggnadsarea för komplementbyggnad är 1/40 av fastighetens storlek, dock högst 40 kvm. Minsta fastighetsstorlek är 1600 kvm och är fastigheten större än 3200 kvm får två lägenheter inredas.

Gällande tomtindelning (numera fastighetsindelningsbestämmelse) är fastställd den 7 december 1946.

Vattendirektiv

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2009 om miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Stockholm-Mälarenregionen. Föreskriften med miljökvalitetsnormerna är en del av det svenska genomförandet av EU:s Ramdirektiv för vatten och innebär att det för de större sjöarna, vattendragen, kustvattnet och grundvattnet har fastställts ett mål för vattenmiljöerna. Det medför att dagvattenfrågor ska hanteras i varje ny detaljplan och att detaljplanerna, om möjligt, ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

Lilla Värtan är recipient för dagvattnet inom planområdet. Sjön uppnår idag måttlig ekologisk potential, klass 3 på en femgradig skala. Miljökvalitetsnormen, MKN, för sjön kräver att vattenkvaliteten år 2021 ska uppnå god ekologisk potential, klass 4. Sjön uppnår idag inte god kemisk ytvattenstatus.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget

Planförslaget innebär en anpassning till befintlig situation genom att tillåta sammanlagt 5 lägenheter i befintliga byggnader inom Ragnarök 11. Den nya planen medger bostadsändamål, liksom i tidigare gällande detaljplan.

För att göra befintlig situation planenlig medges maximalt 250 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 55 kvm byggnadsarea för komplementbostad i separat byggnad. Komplementbyggnaderna får sammanlagt uppnå 60 kvm byggnadsarea, med maximalt 50 kvm per enskild byggnad. Högsta nockhöjd för huvudbyggnad föreslås vara 15,0 m och för komplementbostad 7,0 m. Vad gäller komplementbyggnaderna är högsta nockhöjd 4,5 m.



Huvudbyggnad ska placeras minst 6 m från allmän plats och 4,5 m från fastighetsgräns. Planområdet får sammanlagt inrymma högst 5 lägenheter fördelat på 4 lägenheter i huvudbyggnaden och 1 lägenhet i komplementbostaden. Komplementbyggnaderna får inte innehålla bostad. För att anpassa planbestämmelserna till befintlig situation tillåts komplementbyggnaderna att byggas samman med komplementbostaden.

Natur, mark och vatten

Grönstruktur – mark och vegetation

Marken inom fastigheten består till största del av gräsmatta med uppvuxna träd och buskar. Fastigheten lutar nedåt från norr till söder. Kvarteret karakteriseras av stor andel gröna ytor inom fastigheterna.

För att se till att föroreningar till recipienten inte ökar så finns en bestämmelse om att maximal andel hårdgjord och ej genomsläpplig yta inom fastigheten får uppgå till 1/3 av fastighetens storlek. Dagvatten från de hårdgjorda ytorna ska ledas till genomsläppliga ytor och vegetationsytor. På så vis kan dagvattnet omhändertas lokalt så föroreningar inte förs med dagvattnet ut till recipienten.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktliga kartor från Sveriges Geologiska Undersökning utgörs planområdet till största del av sandig morän och glacial lera.

Bebyggelseområden

Planområdet är beläget i ett kvarter med övervägande stora villor av varierande utformning och karaktär. Alla angränsande fastigheter innehåller bostadsbebyggelse.

Inom planområdet finns en huvudbyggnad i tre våningar, en kontorslokal i två våningar som i dagsläget fungerar som bostad, samt två mindre komplementbyggnader i form av garage och cykelförråd där garaget är sammanbyggt med kontorslokalen.

Planförslaget innebär ingen ökad exploatering utan syftar till att tillåta sammanlagt 5 lägenheter i befintliga byggnader inom fastigheten.

Kulturmiljö

Huvudbyggnaden har vid tidigare inventeringar inte bedömts ha några särskilda kulturhistoriska värden. Enligt Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun angränsar planområdet till bevarandeområde för kulturmiljö. Detaljplanen bedöms inte påverka omgivningens karaktär på grund av dess syfte att göra nuvarande situation planenlig genom att tillåta sammanlagd 5 lägenheter i redan befintliga byggnader. I planen finns en bestämmelse som reglerar minsta fastighetsstorlek som syftar till att behålla fastighetens storlek för att bevara Danderyds villastäders struktur som bedöms vara en viktig del i kulturmiljön.



Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Planområdet angränsar till Ragnaröksvägen i nordost och Norevägen i sydvästlig riktning. Längs Norevägen finns trottoarer på båda sidor och sträckan är utpekad som en del i kommunens huvudcykelstråk.

Parkering

Parkering ska även i fortsättningen lösas inom den egna fastigheten.

Kollektivtrafik

Längs Norevägen i nordvästlig riktning ca 1 km från planområdet ligger Djurholm Ösby station. Här finns både station för roslagsbanan och hållplats för busslinje 606 som trafikerar sträckan mellan Djurholms torg och Danderyds sjukhus.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i verksamhetsområdena för ren-, spill- och dagvatten. Allmänna ren- och spillvattenledningar finns i Norevägen.

Utgångspunkten är att dagvatten ska renas fördröjas och infiltreras inom respektive fastighet så långt som möjligt, därför ska takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor ledas till vegetationsytor. Inom bebyggd fastighet ska överskott av dräneringsvatten och vatten från grönytor ledas till kommunens förbindelsepunkt för dagvatten.

Planförslaget bedöms inte påverka dagvattensituationen eftersom att det inte innebär någon ytterligare exploatering. För att säkerställa att det finns tillräckligt med genomsläpplig yta föreslås en bestämmelse om att maximal andel hårdgjord yta inom fastigheten får uppgå till 1/3 av fastighetens storlek.

Tillgänglighet

Planområdet kan angöras från både Norevägen och Ragnaröksvägen och det finns parkeringsmöjligheter på båda sidor. Tillgängligheten inom fastigheten bedöms vara god. Tillgänglighetskraven i boverkets byggregler ska följas vid eventuella ombyggnationer eller vid tillkommande byggnader.

Hälsa och säkerhet

Klimat

Enligt länsstyrelsens översiktliga lågpunktskarta ligger inte planområdet i en låglänt del av kommunen och bedöms inte riskeras att översvämmas vid högre vattenstånd. Planbestämmelsen om en maximal andel hårdgjord och ej genomsläpplig yta syftar till att möjliggöra infiltration av dagvatten vilket kan bidra till att mindre vatten leds vidare till mer utsatta områden och därmed bidra till att minska följderna av ett ändrat klimat.

Buller

Enligt beräkningar från 2015 så är trafikbullernivåerna under gällande riktvärden för buller vid fasad (<55 dB ekvivalent ljudnivå). Således klaras riktvärdena utan att avstegsfall behöver göras.



En ändring från kontorsverksamhet till bostad bedöms inte påverka omgivningen negativt vad gäller bullerstörningar.

Markföroreningar

Planområdet ligger inte inom eller i närheten av någon mark som är potentiellt förorenad enligt länsstyrelsens inventeringar.

Avfall

Avfallshantering ska även i fortsättningen lösas inom den egna fastigheten.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt uppgifter från Östra Sveriges luftvårdsförbund beräknas halten för kvävedioxid vara 18-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ medan halten för inandningsbara partiklar (PM10) är beräknade till 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i planområdet.

Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

Halterna av föroreningar ligger under de miljökvalitetsnormer som gäller.

Radon

Eventuellt tillkommande bebyggelse ska uppföras så att socialstyrelsens krav om maximal radonhalt inomhus klaras.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser. Planområdet omfattar ingen allmän platsmark. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom allmän platsmark.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av s k servisledningar (enskild ledning in till det egna huset), grönytor m m. Anläggningar på kvartersmark, som är till nytta för flera fastigheter, kan inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Byggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen. Fastighetsägaren svarar för planens genomförande.

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till Ragnarök 11 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.



Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Tomtindelning fastställd den 7 december 1946 upphör att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft. Planförslaget förutsätter ingen ändring av befintlig fastighet.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Det finns ett avtalsservitut, ett så kallat villaservitut (akt 01-IM4-1899/250.1) inskrivet i fastigheten vilket inte bedöms påverka detaljplanen.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Planens genomförande bedöms inte medföra behov av tekniska undersökningar eftersom förslaget inte innebär någon utbyggnad inom fastigheten.

Tekniska anläggningar

Vatten- och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunala VA-anläggningar. Kommunens VA-avdelning bestämmer förbindelsepunkterna för ren-, spill och dagvatten efter samråd med fastighetsägaren. Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning och avledas till allmän dagvattenledning eller diken.

El och tele

Planområdet är anslutet till befintligt nät för el och tele.

Dokumentation och kontroll

Respektive fastighetsägare upprättar kontrollprogram för exploaterings kvalitetsssäkring. Väg- och VA-anslutningar till allmänna anläggningar ska dokumenteras i enlighet med tekniska kontorets föreskrifter.

En markplaneringsritning ska lämnas in i samband med bygglovsansökan.

En etableringsplan som redovisar hur den befintliga vegetationen ska skyddas under byggtiden inlämnas i samband med byggnationen.

Skyltprogram för fastigheten ska redovisas vid bygglovsprövning.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten.

Genomförandet av detaljplanen medför inga kostnader för kommunen.

Detaljplanekostnader

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.



Avgifter och taxor

Vatten- och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa.

Bygglov, bygganmälan

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

Lantmäteriförrättning

För eventuella åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom avstyckning och fastighetsreglering erläggs avgift enligt lantmäteritaxan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Fastighetsplan/tomtindelning

Gällande tomtindelning från 7 december 1946 upphävs i och med att denna plan antas och beslutet vinner laga kraft.

KONSEKVENSER FÖR BERÖRDA FASTIGHETER

Fastigheten är idag planlagd och tillåter bostadsbebyggelse. Planförslaget innebär ingen ökad exploatering utan syftar till att tillåta sammanlagt 5 lägenheter i befintliga byggnader inom fastigheten.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Jenny Söderlund
Planarkitekt