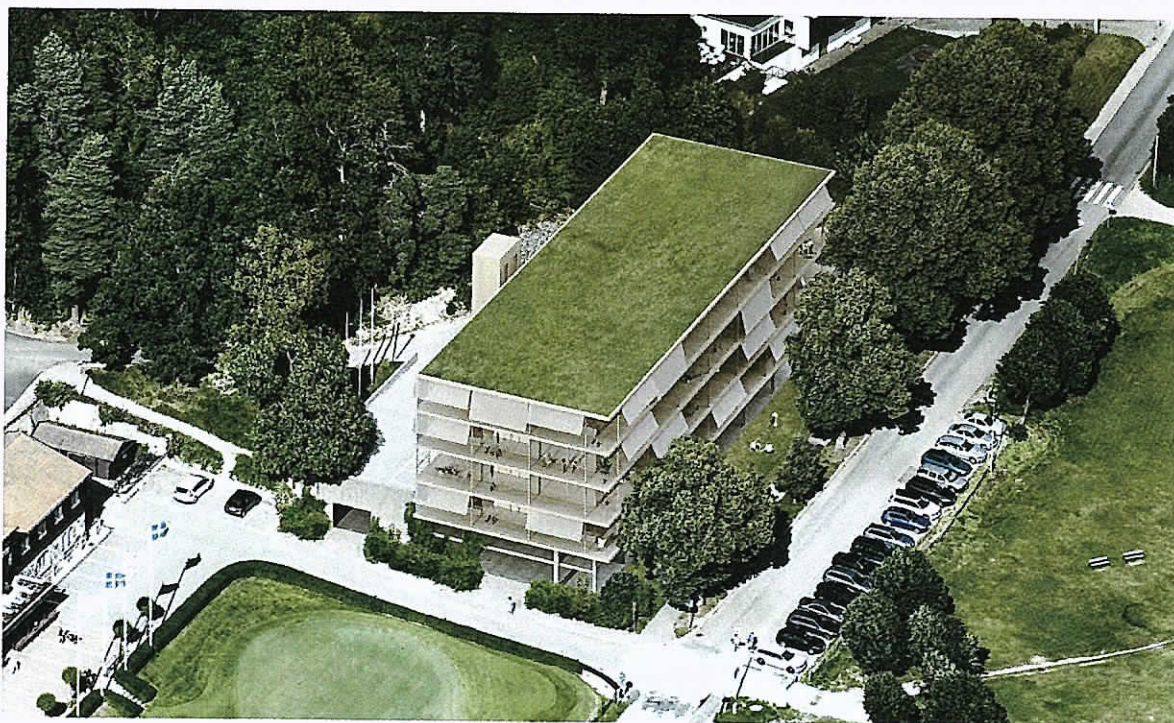




DANDERYDS KOMMUN Miljö- och hälsoskyddsnämnden	
Inkom	2016 -12- 06
Dnr 2016-001204.52	



Planbeskrivning

Detaljplan för Skeppet 12

i Danderyd, 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	3
Behovsbedömning	3
Planområdets läge	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Planuppdrag	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden	4
Strandskydd	5
Vattendirektiv	5
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	5
Förslaget och dess konsekvenser för berörda fastigheter	5
Mark, bebyggelse och service	7
Gator, trafik och kommunikationer	7
Teknisk försörjning – värme och vatten	7
Hälsa och säkerhet	8
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	9
Organisatoriska frågor	9
Fastighetsrättsliga frågor	10
Tekniska frågor	11
Ekonomiska frågor	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	12
Genomförandetid	12
Fastighetsplan/tomtindelning	12

PLANILLUSTRATION



INLEDNING

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). 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.

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd: December 2016/Januari 2017

Granskning: Mars 2017

Beslut om antagande: Maj 2017

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser i skala 1:500, A2-format
- Planbeskrivning med planillustration (denna handling)

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för nya lägenheter inom Skeppet 12. Fastighetsägaren har inkommit med ett förslag innehållande 28 lägenheter, som ska ersätta dagens kontorslokaler. Det befintliga parkeringsgaraget, i två plan, behålls och ovanpå det byggs fyra våningar, med 7 lägenheter på varje våning.

Behovsbedömning

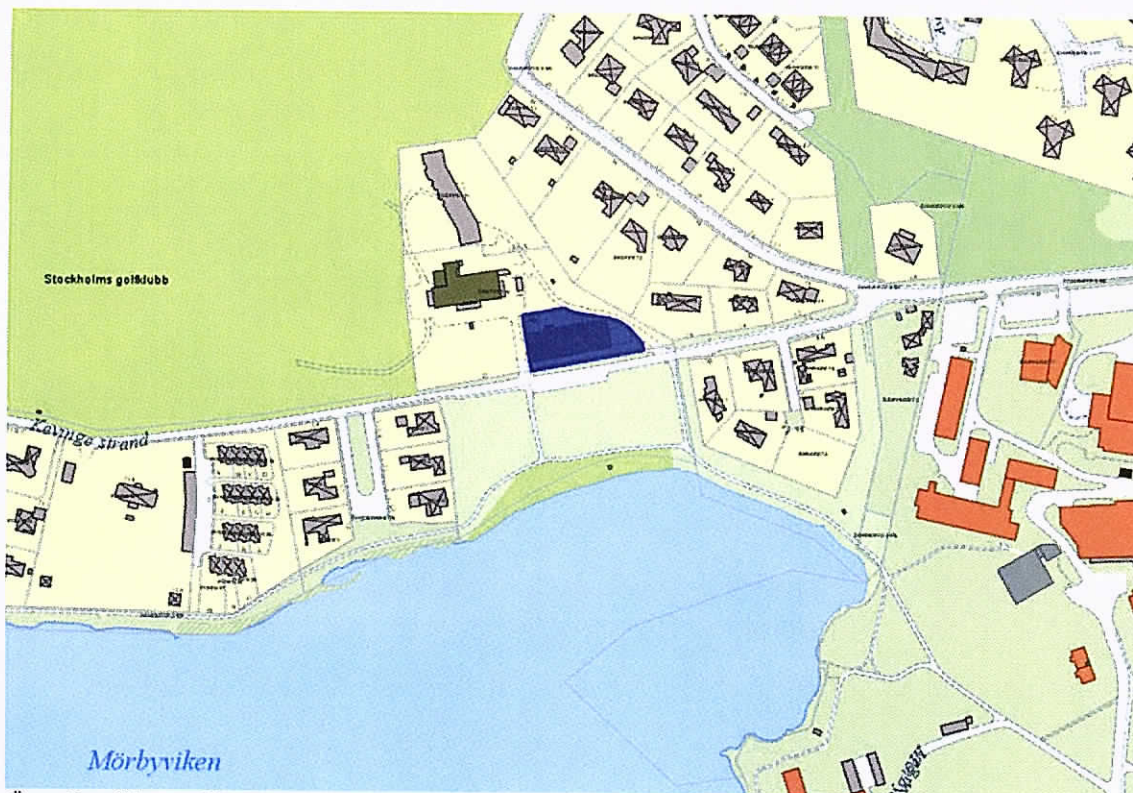
Enligt PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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.



Planområdets läge

Området är beläget vid Kevinge strand i sydvästra Danderyd och utgörs av fastigheten Skeppet 12. Arealen är 2006 kvadratmeter (kvm). Ägare är Fastighetsbolaget Skeppet 12 AB.



Översikt på karta, Skeppet 12

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Byggnadsnämnden har i beslut 2015-06-16, § 50, uppdragit åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att i en detaljplaneprocess pröva förutsättningarna för tillbyggnad samt ändring från kontors- till bostadsändamål för fastigheten Skeppet 12.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att fastigheten ligger inom ett bebyggelseområde.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för området är D77 från 1996 tillsammans med D90 från samma år. Enligt gällande detaljplaner är användningen kontor med garage i källare och på plan 1. Byggnad får uppföras i tre våningsplan med en största bruttoarea om 1700 kvm ovan mark för kontor och garage. Vind får inte inredas, medan suterräng får anordnas.

Gällande fastighetsplan fastställdes 1996.



Strandskydd

Med anledning av de ändringar i miljöbalken och plan- och bygglagen beträffande strandskydd, som trädde i kraft den 1 juli 2009, återinträder strandskyddet när en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. Därför kommer en planbestämmelse om upphävande av strandskydd att föras in i detaljplanen. Som särskilt skäl anges att fastigheten redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

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.

Skeppet 12 ligger inom avrinningsområdet för Edsviken, som i nuläget har otillfredsställande ekologisk status. God status ska vara uppnådd 2027.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Förslaget och dess konsekvenser för berörda fastigheter

Planförslaget innebär att användningen inom Skeppet 12 ändras från kontors- till bostadsändamål samt medger en utökad bygg rätt. Planförslaget tillåter det befintliga parkeringsgaraget i två plan samt bostäder i fyra våningar ovanpå det. Bostäderna ersätter de befintliga kontorslokalerna i 1,5 våning.

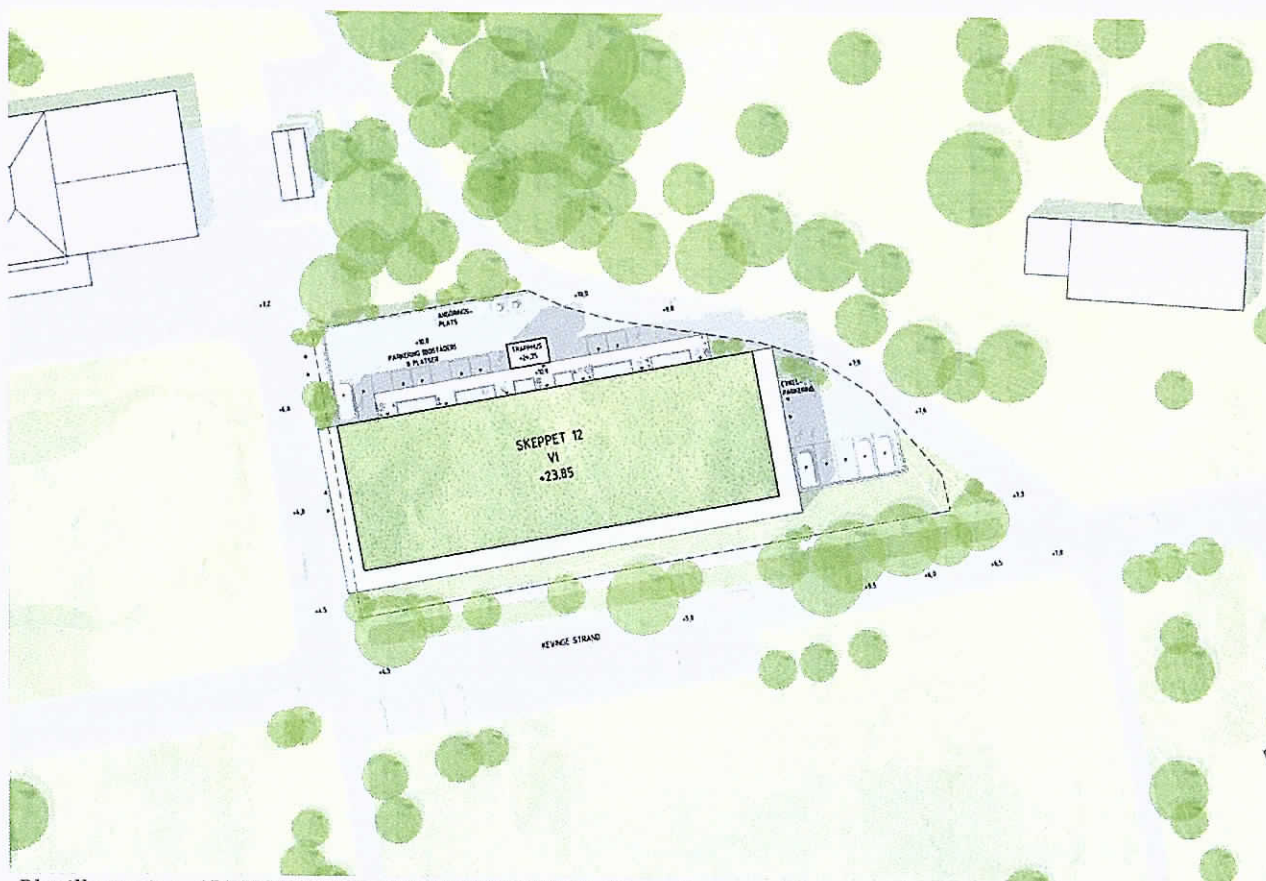
Fastighetsägaren har inkommit med ett förslag där de befintliga kontorslokalerna ersätts med fyra våningsplan innehållande totalt 28 lägenheter. De fyra bostadsplanen innehåller vardera sju genomgående lägenheter, som nås från en gemensam entréterrass mot nordväst. Det befintliga parkeringsgaraget, i två våningar, förblir intakt. Under gårdsplanen, norr om byggnaden, placeras ett nytt garage för boendeparkering, med infart från gatan i väster. I anslutning till garaget placeras även utrymmen för teknik, cykelparkering samt förvaring av barnvagnar och rullstolar.

Byggnaden föreslås få en arkitektur som är lätt och smäcker i sitt uttryck, med generösa balkonger och markiser för solavskärmning. Det befintliga parkeringsgaraget får ett nytt fasadskikt i form av ett lättare fasadnät, anpassat för klätterväxter.

Avfallshanteringen föreslås placeras på den norra sidan om den nya byggnaden. Tömning sker från den del av Kevinge strand som också är infart till bostadsområdet norr om planområdet. Det innebär att biltrafik till och från bostadsområdet hindras under tömning, se vidare under rubriken "Hälsa och säkerhet - Avfall".



Förslag på utformning av byggnaden, ARRHÖV FRICK ARKITEKTKONTOR



Planillustration, ARRHÖV FRICK ARKITEKTKONTOR (Finns även som bilaga i A4-format.)



Mark, bebyggelse och service

Större delen av Skeppet 12 består av den befintliga byggnaden samt hårdgjord parkeringsyta. Den befintliga byggnaden har framsida mot söder och de två understa våningarna utgörs av parkeringsgarage. Ovanpå dessa ligger kontorslokaler. Byggnaden ligger i sluttning söderut, så att garageplanen endast är synliga från framsidan. Bakom den befintliga byggnaden finns en asfalterad gårdsplan, med parkeringsyta. Framför byggnaden finns en smal gräsyta, som avgränsas av en gångväg och sedan ytterligare ett smalt stråk gräs med en enkelsidig allé, bestående av sex stora och tre mindre lindar. Väster om fastigheten ligger Stockholms golfklubb, med tillhörande golfbana. Norr om fastigheten, mindre än 100 meter bort, ligger ett bostadsområde bestående av 21 lägenheter i form av radhusbebyggelse och nordost om området ligger villafastigheter. Fastigheterna har kraftig lutning uppåt och är trädbevuxna. Villorna ligger på hög höjd i förhållande till byggnaden inom Skeppet 12. Söder om fastigheten, på andra sidan om lokalgatan Kevinge strand, ligger öppen gräsyta som sträcker sig till Mörbyvikens strandkant ca 70 meter bort. Längs strandkanten har Stockholms golfklubb en driving range. Inga kända fornlämningar finns i området.

Marken består sannolikt till störst del av lera, med låg/normal risk för markradon.

Planområdet ligger på ca en kilometers gångavstånd från Mörby centrum och ca 300 meter från Danderyds sjukhusområdet.

Gator, trafik och kommunikationer

Skeppet 12 angränsar till lokalgatan Kevinge strand i söder, öster och norr. I väster angränsar fastigheten till Stockholms golfklubbs infart. Det befintliga parkeringsgaraget inom Skeppet 12 har två plan, där det nedersta har infart från väster och det övre från öster. Genom servitutsavtal har Stockholms Golfklubbs rättigheter till 83 platser i garaget och avsikten är att det ska fortgå. Parkering för de nya lägenheterna anordnas i markplan norr och öster om den befintliga byggnaden samt i ett nytt garage under mark norr om det befintliga parkeringsgaraget. Förslaget innehåller 22 p-platser till 28 lägenheter och utredning för att skapa ytterligare parkeringsplatser pågår. Cykelparkering för ca 11 cyklar anläggs utomhus öster om byggnaden. Inomhus i det tillkommande garaget planeras yta för ca 45 cykelplatser i tvåvåningscykelställ i anslutning till hiss. Totalt ger detta 56 cykelparkeringsplatser vilket motsvarar 2 cykelplatser per lägenhet. Alla platser förses med någon typ av anordning för att möjliggöra låsning av cykel. Söder om fastigheten, på andra sidan Kevinge strand, finns en allmän parkeringsyta, med plats för ca 15-20 bilar. Ytan används främst av besökare till Stockholms golfklubb.

Utmed planområdets södra gräns löper en gång- och cykelbana. I övrigt finns inte något tydligt sammanhängande gång- och cykelstråk i närområdet. Kevinge strand är en lågt trafikerad lokalgata där gående och cyklister färdas i blandtrafik, denna avslutas i en återvändsgränd. Längs Mörbyvikens strand finns ett gångstråk med grusunderlag.

Kevinge strand trafikeras inte av några busslinjer. Närmaste hållplats för kollektivtrafik är Danderyds sjukhus på drygt 800 meters gångavstånd.

Teknisk försörjning – värme och vatten

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA (vatten och avlopp). Fastigheten avvattnas genom en anslutningspunkt för dagvatten i den sydvästra delen. En avskiljare för



oljeprodukter i dagvatten finns installerad. Utgångspunkten är att dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom respektive fastighet så lång som möjligt.

I en dagvattenutredning, framtagen av Tyréns (2016-08-22), görs bedömningen att avrinnande flöde av dagvatten minskar något om planförslaget genomförs. Utöver grönt tak kan ytterligare LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten)-åtgärder inom fastigheten ytterligare minska avrinningen och bidra till att avlasta oljeavskiljaren. Ett förslag som presenteras är att använda parmeabel beläggning inom parkeringsytor.

Norrenergi har fjärrvärmeledningar ca 170 meter från planområdet i korsningen Golfvägen/Kevinge strand. En anslutning till fjärrvärmenätet är möjlig, men troligtvis kostsam, då terrängen är bergig.

Hälsa och säkerhet

Miljö och klimat

Byggnaden anpassas för att klara framtida förändringar av klimatet och så långt det är möjligt bidra till att minska belastningen på miljön.

Förslagets platta tak möjliggör sedumtäckning så att mer grönyta skapas trots en utökad byggnadsyta. Sedum binder föroreningar i luften och isolerar byggnaden året runt vilket ger en jämnare inomhustemperatur.

Ett grönt tak minskar även risken för översvämning och bidrar till en fördröjning av dagvattnet på den egna tomten. Eventuellt kommer också den tillhörande gårdsytan göras delvis grusad/planterad vilket också bidrar till ett lokalt omhändertagande av dagvatten.

Varje bostadsenhet förses med generösa fönsterpartier. Tillsammans med fallarmsmarkiser ger de utskjutande och omslutande balkongbjälklagen skugga åt huset.

Arbete med en energi- och klimatutredning pågår.

Buller

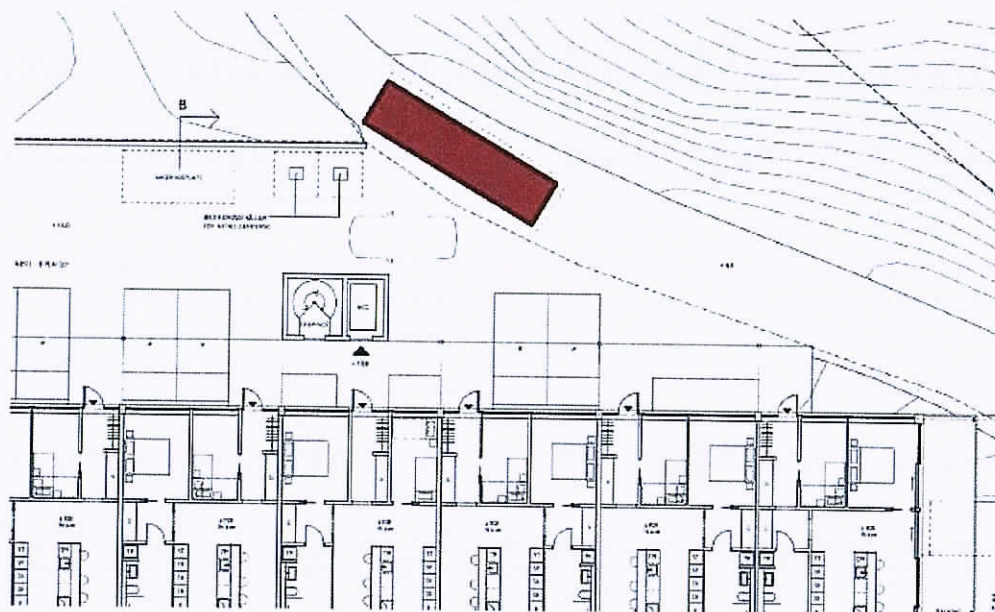
Fastigheten är inte utsatt för buller som ligger över de befintliga riktvärdena. Planförslaget bedöms inte bidra till att riktvärdena riskerar att överskridas.

Markföroreningar

I samband med utgrävningar i närområdet har fyllnadsmassor påträffats. Det är därmed lämpligt att utföra en miljöteknisk markutredning inför markarbeten, i samband med planens genomförande.

Avfall

I en avfallsutredning, framtagen av Sweco (2016-09-21), placeras avfallsbehållare på den norra sidan av den nya byggnaden i anknytning till angränsande lokalgata (Kevinge strand). Vändmöjlighet för sopbil finns. Däremot är uppställningsplatsen för sopbil placerad så att biltrafik blockeras under de minuter som tömning pågår. Tömning sker två gånger per vecka under dagtid. Påverkan på trafiken bedöms dock som liten, då vägen som leder förbi fastigheten är sparsamt trafikerad och i princip endast används av de boende BRF Kevinge Strand, som ligger norr om planområdet och innefattar 21 lägenheter. Sopbilen hindrar inte att cykel- och gångtrafikanter passerar. Vägen har en lutning på 1:12 och ingår i en gemensamhetsanläggning, där även Skeppet 12 ingår.



Röd markering visar uppställningsplats för sopbil

Risker

Fastigheten ligger inom påverkansområdet för projektet Stockholms ström, där grundvattennivåerna kan komma att påverkas. Hänsyn till de förutsättningar som det medför behöver tas i samband med planens genomförande.

Översvämningsrisken inom fastigheten bedöms som liten.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Byggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen. Fastighetsägaren svarar för planens genomförande såsom ansökan om erforderlig fastighetsbildning och all utbyggnad inom kvartersmark. Ingen allmän plats eller kommunala anläggningar finns inom planområdet.

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till Skeppet 12 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande ska regleras i exploateringsavtal mellan Danderyds kommun och Fastighetsbolaget Skeppet 12 AB, fortsättningsvis benämnd exploatören.

Exploateringsavtalet ska i detalj reglera bland annat:

- Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploaterings genomförande;
- Fastighetsbildning;



- Eventuell upplåtelse av servitut, gemensamhetsanläggningar, ledningsrätter mm;
- Eventuellt avhjälpande av markföroreningar;
- Tidplan för genomförandet av exploateringen
- Sophantering och annan teknisk försörjning;
- Skydd av vegetation;
- Dagvattenhantering;
- Föresattnings för byggetablering på allmän plats; mm.

Ett avtal om genomförande av fastighetsbildning mellan exploatören och ägaren till Skeppet 10, avseende reglering av befintligt parkeringshus, har tecknats.

En överenskommelse om eventuella förändringar i befintlig gemensamhetsanläggning ska tecknas mellan exploatören och de andra fastighetsägarna som har del i anläggningen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ägaren till Skeppet 10 (Stockholms golfklubb) har idag parkering i befintligt parkeringsgarage på fastigheten skeppet 12, i enlighet med befintligt avtalsservitut. Detta avtalsservitut gäller fram tills dess att parkeringsupplåtelsen kan lösas på annat sätt. De båda fastighetsägarna har tecknat ett avtal för hur parkeringarna ska förvaltas efter genomförande av denna detaljplan. Enligt avtalet är avsikten att i första hand lösa detta genom tredimensionell fastighetsbildning, och i andra hand via servitut eller gemensamhetsanläggning. Fastighetsägaren till Skeppet 10 (Stockholms golfklubb) har lämnat in ansökan om fastighetsbildning för att skapa tredimensionell fastighetsindelning. Ansökan innebär att en tredimensionell fastighet bildas av de två befintliga garagevåningarna, som ska ägas av Stockholms golfklubb. Ovan dessa ska en tredimensionell fastighet bildas för bostadsändamål/exploateringsfastighet. Erforderliga servitut eller gemensamhetsanläggningar bör upprättas i samband med förrättningen.

Skeppet 12 ingår i en gemensamhetsanläggning, Skeppet GA:1.

Gemensamhetsanläggningen behöver omprövas avseende ytor och andelstal i en anläggningsförrättning vid genomförande av detaljplanen (se mer under gemensamhetsanläggning). Fastighetsägaren till Skeppet 12 ska innan detaljplanens granskningsskede komma överens med de andra fastigheterna inom gemensamhetsanläggningen hur detta ska genomföras.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Befintlig gemensamhetsanläggning, GA 1, omfattar parkeringsanläggning, infartsvägar samt naturområde för fastigheterna Skeppet 10, 11 och 12. Gemensamhetsanläggningen stämmer idag inte överens med befintligt utnyttjande och skötselansvar för anläggningen. För att lösa avfallshanteringen i samrådsförslaget behöver också området för Skeppet GA:1 utökas med ca 100 kvm och en vändplan anläggas.



Följande avtalsservitut och nyttjanderätter belastar idag fastigheten Skeppet 12:

Typ av rättighet	Ändamål	Förmån för fastigheten	Inskrivet i fastigheten år/akt	FRM-akt
Avtalsnyttjanderätt	Tele		25/275	
Avtalsservitut	Väg		35/78	01-IM4-35/78.1
Avtalsservitut	Kraftledning		39/4610	01-IM4-39/4610.1
Avtalsservitut	Ledning	Danderyd 3:33	45/6101	01-IM4-45/6101.1
Avtalsservitut	Byggnadsförbud	Ankaret 1-3	45/7572	01-IM4-45/7572.1
Avtalsservitut	Kraftledning	Untraverket 26:1, Tierp	47/192	01-IM4-47/192.1
Avtalsnyttjanderätt	Område		93/35754	

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Inför de utbyggnader som planeras krävs en geoteknisk utredning samt en markteknisk undersökning för att kontrollera om marken innehåller föroreningar.

Tekniska anläggningar

Vägar

Infart till fastighetens markparkering sker från Kevinge strand, öster om fastigheten. Den nya garagedelen för tillkommande bostäder får infart från väster, via Skeppet 10. Befintligt garage fortsätter att ha infart till plan 1 från väster och till plan 2 från öster.

Vatten och avlopp

Befintliga kommunala VA-anläggningar har kapacitet för exploateringen. Kommunens VA-avdelning bestämmer förbindelsepunkterna för ren-, spill och dagvatten efter samråd med fastighetsägaren.

Dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät. Anslutning till befintlig dagvattenledning och eventuell omläggning av dagvattenledningar på kvartersmark, som krävs på grund av utbyggnaderna, ska ske på fastighetsägarens bekostnad. Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning.

Uppvärmning, el och tele

Planområdet ansluts till befintligt nät för el och tele. Det är möjligt att koppla de nya lägenheterna till fjärrvärmenätet som finns utbyggt inom området. Nätägare är Norrenergi.



Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten och genomförandet av detaljplanen. Inga kommunala investeringar och ingen märkbar förändring av drift och skötsel av kommunens gator bedöms krävas.

Detaljplanekostnader

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.

Avgifter och taxor

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa.

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

För 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 fastighetsplan med beteckningen 0162-P96/0229/1 upphör att gälla för Skeppet 12 i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt

Malin Hultman
Exploateringsingenjör