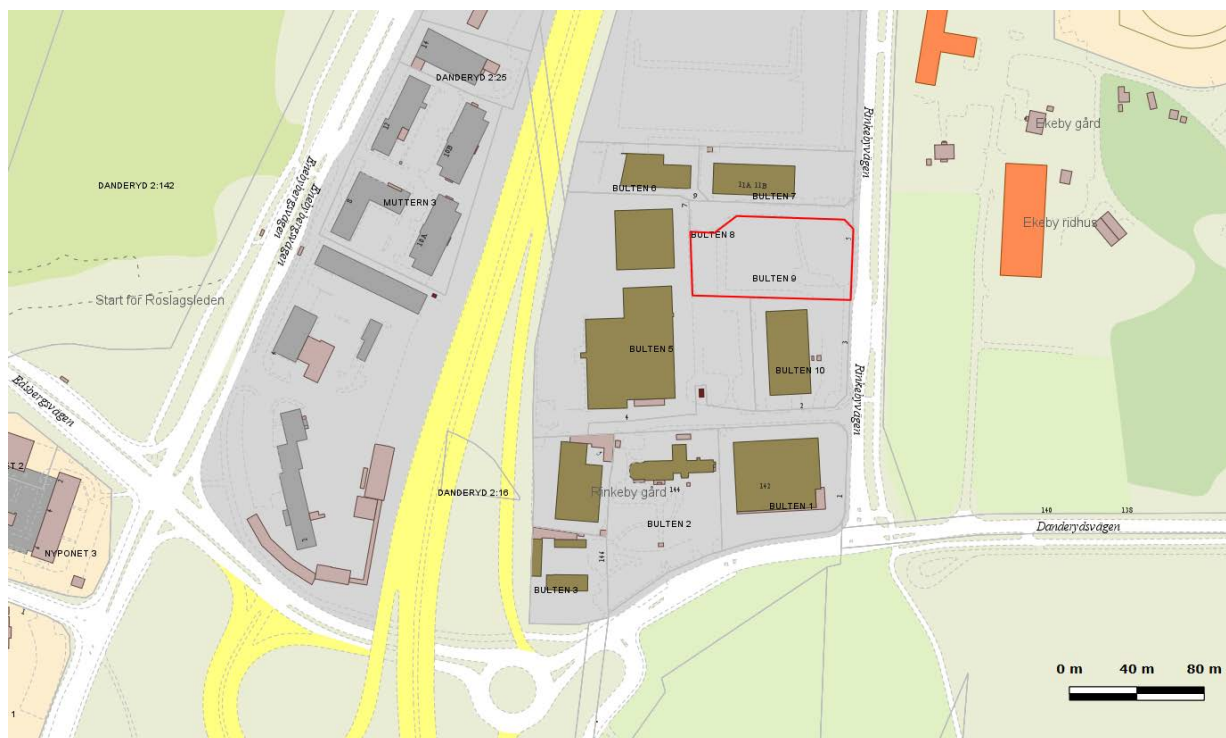


Jonas Carlsson

Datum
2017-10-30

Diarienummer
KS 2016/0456



Planbeskrivning

Detaljplan för Bulten 9

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.

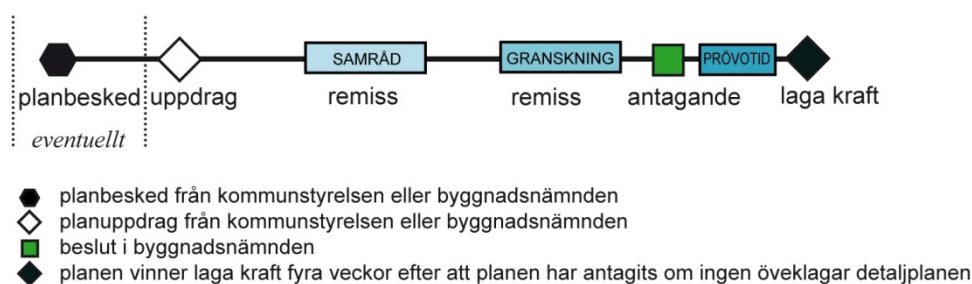
Innehållsförteckning

INLEDNING	4
Planens handläggning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Behovsbedömning	5
Planområdet / lägesbestämning	6
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	7
Planuppdrag	7
Riksintresse	7
Översiktsplan	7
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden	7
Bevarandeprogram	7
Vattendirektiv	7
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	8
Planförslaget	8
Mark och vatten	9
Bebyggelseområden	10
Trafik och kommunikationer	11
Teknisk försörjning	12
Hälsa och säkerhet	12
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
Organisatoriska frågor	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor	15
Dokumentation och kontroll	15
Ekonomiska frågor	15
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	16
Genomförandetid	16
Tomtindelning	16
Medverkande tjänstemän	16

INLEDNING

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015. Standardförfarande innebär att ett förslag till ny detaljplan upprättas och skickas ut på samråd till sakägare (boende i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter m.fl. för synpunkter. Inkomna synpunkter sammanställs och planförslaget justeras. Därefter skickas planförslaget ut för granskning, som pågår under minst två veckor. Under granskningstiden finns möjlighet att återigen lämna synpunkter på förslaget. Samtliga inkomna synpunkter sammanställs och besvaras i ett utlåtande. Det slutliga planförslaget tas sedan upp till byggnadsnämnden för antagande. Efter antagandet har de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda rätt 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	Kvartal 4, 2017
Granskning	Kvartal 1, 2018
Antagande	Kvartal 1, 2018

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015.

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

För att utreda detaljplanens genomförbarhet har följande planeringsunderlag tagits fram:

PM Markluft Bulten 9, Ramböll	2017-09-21
PM Dagvattenutredning Bulten 9, Tyréns	2017-10-30
Brandskyddsbeskrivning, Bengt Dahlgren	2017-03-01
Markteknisk undersökningsrapport / geoteknik och miljöteknik, Tellstedt	2016-03-02
Projekterings-PM / geoteknik och miljöteknik, Tellstedt	2016-03-02

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att en anläggning uppförs för försäljning och service av bilar inom Bulten 9 (Rinkebyvägen 5). Gällande detaljplan medger den föreslagna markanvändningen men byggrätten är inte tillräcklig för exploatörens behov. Markanvändningen ändras till Z – verksamheter som bättre svarar mot områdets profil än J – industri som anges i gällande plan.



Befintlig situation inom kvarteret Bulten (vy mot öst).

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. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad behovsbedömning (separat dokument).

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan som ändå behöver göras, redovisas i denna planbeskrivning. Särskild vikt kommer att läggas vid dagvattenhantering och markföroreningar.



Detaljplanen bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808) och bedöms inte medföra risk för betydande miljöpåverkan.

Planområdet / lägesbestämning

Området är beläget mellan E 18 och Rinkebyvägen och utgörs av fastigheten Bulten 9 som inte är bebyggd, men delvis hårdgjord och använd för uppställning av personbilar kopplat till service och försäljning av bilar i området. Arealen är 4348 m². Fastigheterna ägs av Danderyds Bilhuset AB. Omgivande gatumark ägs av kommunen. De angränsade fastigheterna Bulten 5 och 10 har i dagsläget samma ägare.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 2017-03-29, § 36, att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att utöka byggrätten för fastigheten Bulten 9.

Riksintresse

Inga riksintresseområden enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att området mellan E 18 och Rinkebyvägen ska vara arbetsplatsområde.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

För Bulten 9 gäller detaljplan *D5* från 1988 (aktnummer 0162-P88/0823/2) som tillåter småindustri och kontor på en tredjedel av fastighetens yta, med högsta tillåtna byggnadshöjd 10,5 meter. Östra delen av fastigheten är belagd med byggnadsförbud till skydd för underjordiska ledningar och den numer borttagna luftledningen.

För Bulten 9 gäller fastighetsindelningsbestämmelser enligt *T12* från 1987 (aktnummer 0162-P87/0409). Genom detaljplanen upphävs fastighetsindelningsbestämmelserna inom planområdet.

Bevarandeprogram

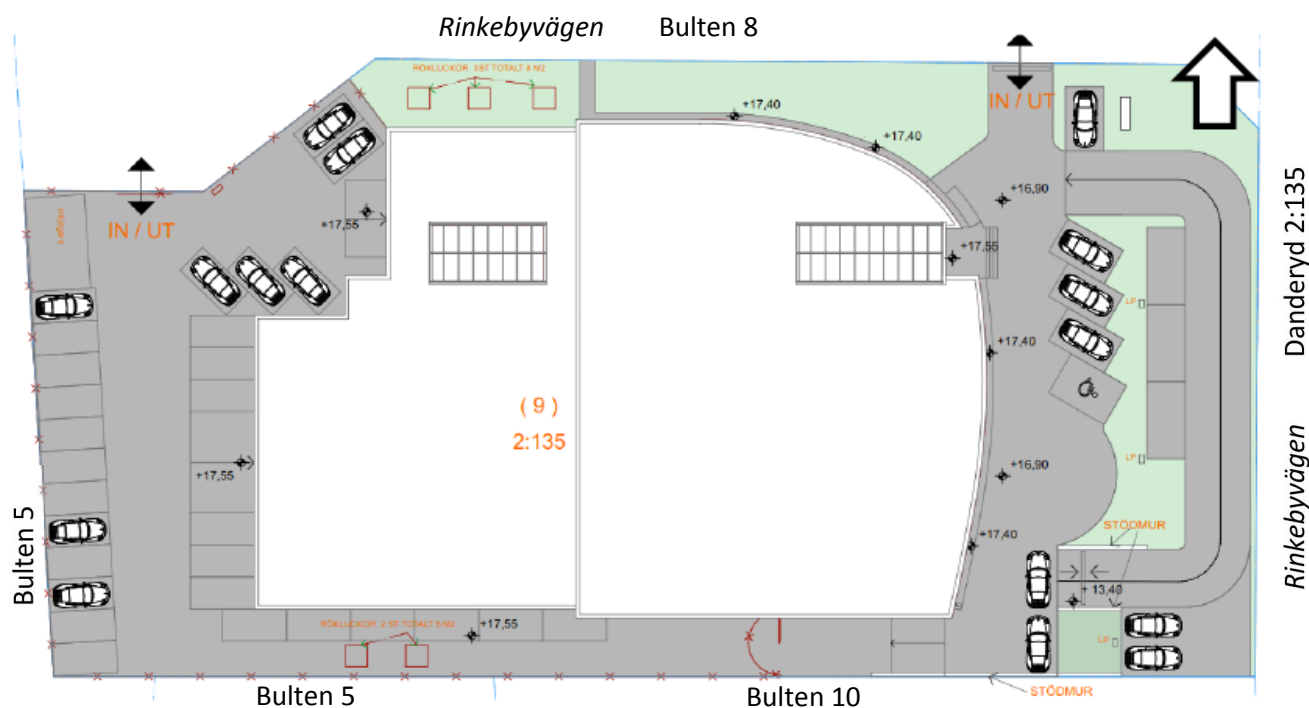
Inget område i Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun berör planområdet. Öster om Rinkebyvägen och längre söderut finns kulturminnesvårdsprogrammets närmiljö 1, Danderyds kyrka – Berga – Ekeby, även benämnt *B4*, vars syfte är att skydda kulturlandskapet kring Danderyds kyrka, Ekeby gård och Rinkebygården. Planförslaget påverkar inte området då den utökade byggrätten i detaljplanen inte innebär annan påverkan för kulturmiljöområdet än gällande plan.

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. Myndigheter och kommuner ska genomföra de nödvändiga åtgärderna för att uppnå god status i alla vattenförekomster senast den 22 december 2015. 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.

Edsviken är recipient för dagvattnet inom planområdet. Sjön uppnår idag otillfredsställande ekologisk status, klass 2 på en femgradig skala. Miljökvalitetsnormen, MKN, för sjön kräver att vattenkvaliteten år 2021 ska uppnå god ekologisk status, klass 4. Sjön uppnår idag även otillfredsställande kemisk status. Miljökvalitetsnormen kräver att den kemiska vattenkvaliteten ska uppnå god status år 2015.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER



Planförslaget

Detaljplanen medger verksamheter för utställning och försäljning av skrymmande sällanköpsvaror med tillhörande service och kontor. Verksamheter tillåts som i viss utsträckning avger lukt, buller, ljusstörningar eller andra typer av störningar, dock med hänsyn till angränsande verksamheter som redan bedrivs.

Exploatören tillika ägaren till fastigheten Bulten 9, Danderyds Bilhuset AB, avser uppföra en anläggning för försäljning och service av bilar. Den föreslagna anläggningen kommer utgöras av utställningshall, verkstad och kontor. Merparten av marken inom fastigheten, med undantag av bl a ledningsstråken, föreslås bli underbyggd med garage. Programmet för anläggningen är styrt i fråga om bland annat antal verkstadsplatser. Den fullständiga anläggning som exploatören önskar uppföra ryms av den anledningen inte inom den byggrätt som gällande detaljplan ger, varför en planändring krävs. Kommunen bedömer att en högre exploatering av fastigheten är möjlig med hänsyn till bl a parkeringsbehov och dagvattenhantering. Ett bygglov för en första etapp har beviljats under 2017. Jämfört med den byggrätt som gällande plan ger innebär det bygglov som beviljats under 2017 en mindre förändring som inte är särskilt exponerad mot omgivningen.



Fotomontage över kvarteret Bulten med omgivningar (vy mot väst).

Mark och vatten

Fastigheten är idag inte bebyggd utan används som markparkering. Den angörs idag från vändplanen inom Bulten 8 (allmän gata) samt över fastighetsgräns från den angränsande fastigheten Bulten 10 (enskilt ägd). Delar av fastigheten är hårdgjord och andra delar grusad, eller bevuxen med gräs. Grundvattenrör har installerats i februari, 2016.

Angöring för besökare till anläggningen kommer huvudsakligen ske via en ny in- och utfart mot Bulten 8 (allmän gata).

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns på fastigheten, eller i den nära omgivningen. De fornlämningar som finns inom Ekebygravfältet påverkas inte av förslaget.

Geotekniska förhållanden

En fullständig geoteknisk utredning har utförts. Jordprofilen utgörs generellt av fyllnads-material, torrskorpelera, lera och friktionsjord ovan berg. Ytskiktet består av fyllnads-material ner till ca 0,1 - 1,1 meter under markytan. Lera hittas i samtliga skruvprovtagningspunkter under ytskiktet. Stopp med slagsonderingen erhöles på 0,3 – 5,7 meters djup. De största djupen finns i grundläggningsområdets östra del.



Fotomontage från Rinkebyvägen mot nordväst.



Fotomontage från Rinkebyvägen mot sydost.

Bebyggelseområden

Området ingår i ett kulturlandskap som präglats sedan förhistorisk tid av stormansgårdar kring Ekeby och Berga, med Danderyds kyrka som viktigaste landmärke. Kring Rinkeby gård har ett kluster för bilhandel vuxit fram. Fastigheten är inte sedan tidigare bebyggd.

Gestaltning

Den planerade byggnaden är utformad utifrån övergripande krav från en biltillverkare. Konceptet bygger på ett helglasat fasadparti längs hela säljhallen. Den silverfärgade fasaden ovan glaspartiet är tänkt ge intryck av att vara svävande. Verkstadsdelen är enkel och klädd i grafitgrå plåt med ett liggande format.



Fotomontage från Rinkebyvägen mot väster.

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Den planerade anläggningen bedöms inte föranleda ny trafik i sådan omfattning att några särskilda åtgärder krävs på det allmänna gatunätet.

Gång- och cykelvägar

Rinkebyvägen har separerad gång- och cykelbana på östra sidan och gångbana på den västra. Angöringsgatan inom Bulten 8 som även benämns Rinkebyvägen saknar gångbanor.

Parkering

Parkering ska anordnas i den omfattning som krävs med hänsyn till verksamheten. Parkering kommer anordnas både på mark, i källargarage och på det övre planet dit bilar kan förflyttas med bilhiss.

Kollektivtrafik

Busslinje 602 trafikerar Rinkebyvägen och närmsta busshållplats (Ekeby gård) finns i direkt anslutning till planområdet.

Teknisk försörjning

Området ingår i verksamhetsområdena för ren-, spill- och dagvatten.

El och elektronisk kommunikation finns utbyggd, men även dessa nät behöver kontrolleras med avseende på kapacitet.

Allmänna ledningar förekommer på fastigheten både i form av kommunala dagvattenledningar och Norrvattens vattenledningar. Norrvatten AB har godkänt det förslag som ligger till grund för ansökan om bygglov och som skickats på remiss till Norrvatten AB, under förutsättning att hänsyn tas till vattenledningen både under planering och genomförande.

Norrenergi har ett utbyggt fjärrvärmenät som betjänar fastigheter i närområdet. Fastighetsägaren avser ansluta fastigheten till fjärrvärmenätet. Möjlig anslutningspunkt finns i Rinkebyvägen.

Dagvatten

Enligt kommunens dagvattenpolicy ska dagvatten renas, fördröjas och infiltreras inom planområdet.

En dagvattenutredning har upprättats (Tyréns, 2017). Exploatören avser underbygga huvuddelen av den byggbara fastigheten med garage. Infiltration av dagvatten från markytor är därför bara möjlig inom mindre områden som redovisats på plankartan genom planbestämmelser om infiltration. I utredningen föreslås att avrinning från tak fördröjs i två separata magasin ovan mark. Grönytor bör utformas så att en viss rening, infiltration och fördröjning uppnås. Två anslutningspunkter för dagvatten föreslås i utredningen. För att förhindra att spillvatten förorenas ska avskiljarsystem/ reningssystem finnas i enlighet med Käppalaförbundets riktlinjer.

Byggvatten ska renas och sediment avskiljas så att det inte påverkar kommunens ledningsnät eller recipienten. Fördröjningsmagasin från parkeringsytor ska finnas.

Hälsa och säkerhet

Klimat

Översvämningsrisker vid extrema regn, som till exempel 100-års regn, har utretts för fastigheten inom ramen för dagvattenutredningen (Tyréns, 2017) med hjälp av Länsstyrelsen i Stockholms översiktliga översvämningskartering. Inga översvämningsrisker förekommer i området kring fastigheten i nuläget.

Buller

Fastigheten är utsatt av trafikbuller från E18 och fasaden kan behöva utföras bullerdämpande i den omfattning som verksamheten kräver.

Markföroreningar

Bulten 9 har under många år fungerat som uppställningsplats för bilar. Uppställningsplatsen har varit grusad. I anslutning till planområdet (på Bulten 5 och 10) det tidigare funnits två

kemträttar och på Bulten 5 finns en konstaterad allvarlig förorening av klorerade kolväten. En miljöteknisk utredning har utförts (Ramböll, 2017) som visat att inte föreligger någon oacceptabel risk med avseende på klorerade föroreningar. Skulle föroreningar påträffas ska kommunens miljöavdelning omedelbart informeras om detta.

Enligt provtagning ska grundläggningsområdet klassas som högradonområde.

Avfall

Anordningar och yta för avfallshantering ska rymmas inom fastigheten. I exploatörens förslag är detta förlagt inom ett område mot Bulten 5 där kommunen har ledningsrätt. Anordningar för avfallshantering får inte utföras på ett sätt som hindrar åtkomsten till allmänna underjordiska ledningar.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt uppgifter från Östra Sveriges luftvårdsförbund beräknas halten för kvävedioxid (NO₂) vara 10-15 µg/m³ i planområdet. Halten för inandningsbara partiklar (PM10) är beräknade till 10-15 µg/m³ medan uppgift om bensenhalterna i området saknas. Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län. En viss risk finns alltså för att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids, men detta beror inte på planförslaget eventuella påverkan.

Risker

E18 är primär transportled för farligt gods. Enligt länsstyrelsens rekommendationer om riskhänsyn vid ny bebyggelse invid vägar med transporter av farligt gods (Länsstyrelsen i Stockholms län, 2000) bör inte byggnader tillåtas närmare transportleden än 25 meter. Inom 100 meter från transportleden ska risksituationen bedömas.

I området mellan Bulten 9 och E18 finns ett befintligt byggnadsfritt avstånd av 25 meter. Planen innebär inte att ny bebyggelse för verksamheter tillåts närmare transportleden än vad som redan medges i gällande plan, vilket är ca 90 meter. Några särskilda krav på utformning på byggnader ställs därför inte i detaljplanen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Ansvarfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av s k servisledningar (enskild ledning in till det egna huset), grönytor m.m.

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

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till Bulten 9 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande ska regleras i exploateringsavtal mellan Danderyds kommun och Danderyds Bilhuset AB (fortsättningsvis benämnd exploatören). Avtalet avser att bland annat reglera ansvar och tidplan för genomförandet, sophantering och annan teknisk försörjning så som dagvattenhantering. Ett av exploatören godkänt avtal bör träffas i samband med detaljplanens granskningsskede så att avtalet kan godkännas av kommunstyrelsen innan byggnadsnämnden beslutar om antagande av detaljplaneförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Tomtindelning i fastighetsplan T/2 för Kv. Bulten (från 1987) upphör att gälla i och med antagande av detaljplanen.

Fastighetsindelningsbestämmelser upprättas inte. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Fastigheten Bulten 9 ingår inte i någon gemensamhetsanläggning.

Fastigheten är belastad av tre ledningsrätter:

- Ledningsrätt (aktnummer 0162-93/1) till förmån för Vattenfalls nu rivna luftledning. Då ledningen är borttagen och servitutet förlorat sin grund förutsätts Vattenfall se till att ledningsrätten tas bort.
- Ledningsrätt (aktnummer 0162-91/3) till förmån för Norrvattens huvudvattenledning längs Rinkebyvägen.
- Ledningsrätt (aktnummer 0162-89/9) till förmån för Danderyds kommuns rörledningar för spill- och dagvatten längs fastighetens västra gräns.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Innan detaljplanen antas ska markföroreningar utretts i sådan omfattning som kommunen genom Miljö- och hälsoskyddsavdelningen anser lämpligt.

Tekniska anläggningar

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 i enlighet med utförd dagvattenutredning. Fördröjningsmagasin för dagvatten ska finnas både från avrinning från takdagvatten och parkeringsytor. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Anslutning till befintlig dagvattenledning och eventuell omläggning av dagvattenledningar på kvartersmark, som krävs på grund av utbyggnaderna, ska ske på fastighetsägarens bekostnad.

El och tele

Planområdet ansluts till redan 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.

Skyltprogram för fastigheten ska redovisas vid bygglovsprövning.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanen medför inga direkta investeringar i allmänna anläggningar för kommunen. Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten och ansvarar och bekostar för anslutning till kommunens vägnät.

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 åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom bildande av gemensamhetsanläggning 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.

Tomtindelning

Gällande tomtindelning *T12* från 1987 upphävs i och med att denna plan antas och beslutet vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanens handlingar har upprättats av planarkitekt Jonas Carlsson vid kommunens plan- och exploateringsavdelning.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Jonas Carlsson
Planarkitekt