

Planbeskrivning

Detaljplan för Calles klimp 8

i Stocksund, 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.

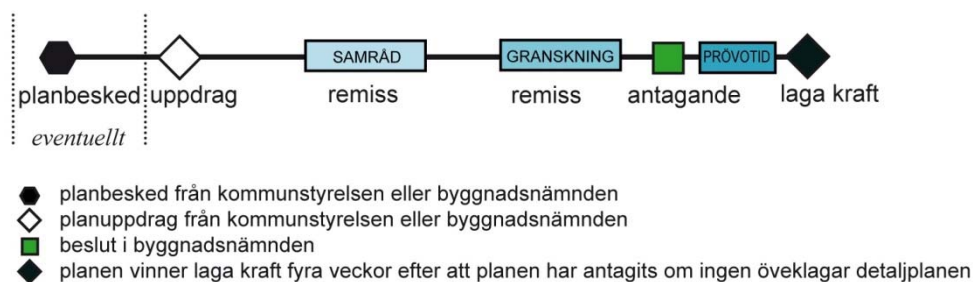
Innehållsförteckning

INLEDNING	3
Planens handläggning	3
Handlingar	3
Tillhörande utredningar	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Behovsbedömning	4
Planområdets läge	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Planuppdrag	5
Riksintresse	5
Översiktsplan	6
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden	6
Strandskydd	6
Vattendirektiv och recipient	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Planförslaget och dess konsekvenser	6
Mark, bebyggelse och service	8
Gator, trafik och kommunikationer	9
Teknisk försörjning	9
Hälsa och säkerhet	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor	12
Ekonomiska frågor	13
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	13
Genomförandetid	13
Fastighetsplan/tomtindelning	13

INLEDNING

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse från 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: Februari 2018
- Granskning: April - maj 2018
- Beslut om antagande: Juni 2018

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Tillhörande utredningar

- PM Risk, FAST Engineering, 2016-12-22
- Utlåtande trafikbuller, LN Akustikmiljö, 2017-04-21
- Beräkning av dagvatten, STL Projektpartner, 2017-09-19

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för bostadsbebyggelse i form av ett flerbostadshus inom Calles klimp 8. Fastighetsägaren har inkommit med ett förslag att omvandla och bygga till den befintliga byggnaden till ett flerbostadshus innehållande 16 lägenheter i varierande storlekar.

Behovsbedömning

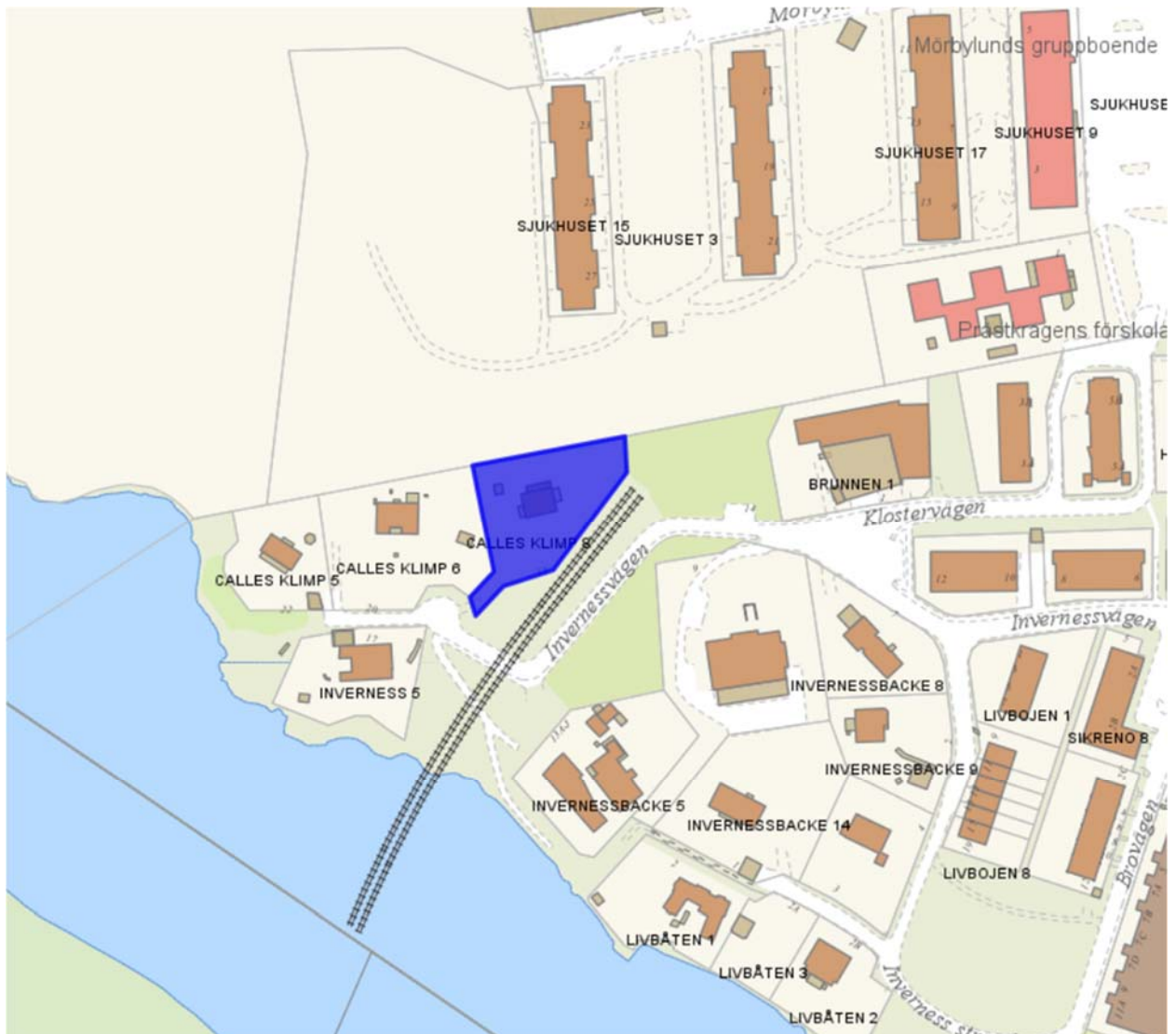
Enligt PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad behovsbedömning (separat dokument).

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning. Särskild vikt kommer att läggas vid risk och buller, med anledning av närheten till befintligt t-banespår.

Planförslaget är förenligt med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808).

Planområdets läge

Fastigheten är belägen i Inverness i västra Stocksund och omfattar 1870 kvadratmeter (kvm). Fastighetsägare är Calles klimp fastigheter AB.



Översikt på karta, planområdet markerat med blått

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2016-05-11, § 37, att uppdra åt kommunledningskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att ändra användningen för Calles klimp 8 från handel till bostäder.

Riksintresse

Inga riksintresseområden enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet.

Området ingår i bevarandeområde B58 i kommunens kulturmiljöhandbok. Motiv för bevarande är den tidstypiska miljön med stora villor och flerfamiljshus i funktionalistisk stil. (Se vidare under "Mark, bebyggelse och service", "Kulturmiljö och gestaltning")

Översiktsplan

I Danderyds gällande översiktsplan, från 2006, anges att området utgör ett bebyggelseområde.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för fastigheten är S414 från 1985. För fastigheten anges handelsändamål och bebyggelse får uppföras med två våningar. Planen tillåter en huvudbyggnad som ska uppföras fristående och får uppta högst en femtedel av fastighetens yta. Därutöver tillåts att en komplementbyggnad om max 40 kvadratmeter uppförs. Högsta tillåtna höjd för huvudbyggnad är 7,6 meter och för komplementbyggnad 3,0 meter.

För fastigheten gäller en tomtindelning fastställd 1987.

Strandskydd

Fastigheten omfattas idag inte av strandskydd, men ligger inom 100 meter från strandlinjen till Stocksundet. 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 sätts en planbestämmelse om upphävande av strandskydd 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 och recipient

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2016 om förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt 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. 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.

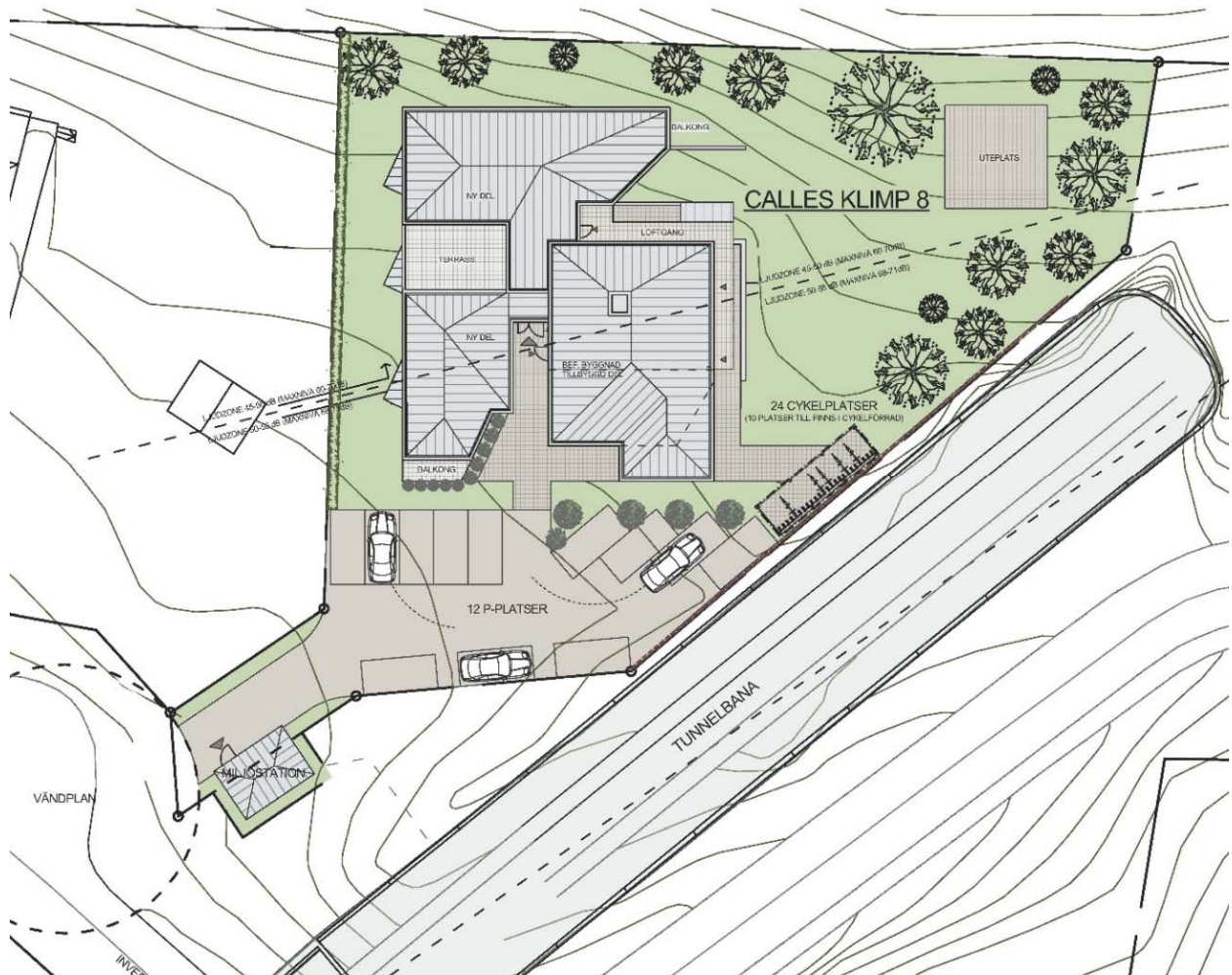
Edsviken är recipient för dagvattnet inom planområdet. Sjön uppnår idag otillfredsställande ekologisk status, klass 2 på en femgradig skala. Miljökvalitetsnormen, MKN, för sjön kräver att vattenkvaliteten år 2021 ska uppnå god ekologisk status, klass 4. Sjön uppnår idag även otillfredsställande kemisk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

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget tillåter att den befintliga byggnaden på ca 100 kvm byggs till med ca 300 kvm samt att ändamålet ändras från kontor/handel till bostäder. Tillåten byggnadsyta på marken i planförslaget motsvarar den i gällande detaljplan. Inlämnat förslag redovisar 16 lägenheter i varierande storlekar från 1 till 5 rum och kök. Byggnaden uppförs i 4 plan, delvis i souterräng och får en ljus putsad fasad med delar av träpanel. För den nya byggnaden anges

en högsta tillåten nockhöjd på +22,5 meter (22,5 meter över havet), vilket är ca 3 meter högre än befintlig byggnad. I planförslaget sätts en bestämmelse som hindrar att hela byggnaden uppförs till maximal tillåten nockhöjd. P-platser för bil och cyklar anläggs inom fastigheten. Ett avfallshus för fastighetens behov uppförs utmed infartens östra sida, angränsande till vändplanen. I samband med detaljplanens genomförande ska den befintliga vändplanen vidgas så att avfallshanteringen för de intilliggande fastigheterna kan utföras i enlighet med gällande riktlinjer.



Planillustration (Millimeter Arkitekter)



Förslag på utformning av nytt flerbostadshus (Millimeter Arkitekter)

Mark, bebyggelse och service

Grönstruktur – mark och vegetation

Fastigheten sluttar nedåt mot Stocksundet i söder. Norr om den befintliga byggnaden höjer sig en kraftigt sluttande bergsvägg med skog, som avgränsar området från Mörbylund, norr om planområdet. Öster om fastigheten sträcker sig tunnelbanespåret och i väster gränsar fastigheten till en villafastighet. Inom fastigheten finns vegetation i form av buskar och träd, främst norr och öster om den befintliga byggnaden och närmast tunnelbanespåret. Infarten och gårdsplanen är hårdgjorda.



Foto: Befintlig byggnad från infart och från Invernessvägen

Marken inom fastigheten består av kvarts-fältspatrik sedimentär bergart och sandig morän.

Bostäder, arbetsplatser, service

Inom fastigheten finns en tidstypisk byggnad från 1938, med gula putsfasader. Den befintliga byggnaden är i dåligt skick. Kringområdet består främst av bostadshus i form av villor. Österut, närmare E18, återfinns såväl flerbostadshus som lokaler för verksamheter och handel. Avståndet till Danderyds sjukhus är ca 500 meter och till Mörby centrum ca 1500 meter.

Kulturmiljö och gestaltning

Området ingår i bevarandeområde B58 i kommunens kulturmiljöhandbok. Motiv för bevarande är den tidstypiska miljön med stora villor och flerfamiljshus i funktionalistisk stil. Områdets vägnät följer den kuperade terrängen. Tomterna är endast delvis anlagda med en växtlighet bestående främst av stora träd och buskar. Flerfamiljshusen är uppförda i tre till fyra våningar och villor är byggda i två våningar. Bebyggelsen följer väl den kuperade terrängen. Området betraktas som särskilt värdefullt ur kulturhistorisk synpunkt. För att områdets kulturhistoriska värden ska bevaras är det vid nybyggnader eller andra förändringar av stor vikt att hänsyn tas till områdets karaktär.

Inga kända fornlämningar finns i området.

Gator, trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Calles klimp är en skafttomt med gräns mot Invernessvägen, som är en lugn allmän återvändsgata med vändplan angränsande till fastighetens infart. Fastigheten angränsar i öster till tunnelbanespåret, som leds in under mark i höjd med fastigheten.

Gång- och cykelvägar

Utmed Invernessvägen löper en trottoar som mynnar ut i gångstråk vidare ner mot vattnet och strandpromenaden.

Parkering

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. I förslaget finns 12 p-platser, vilket uppfyller kravet på antal p-platser utifrån antal lägenheter och storlekarna på dem. För cyklar redovisar förslaget totalt 34 cykelplatser varav 24 utomhus under tak och 10 i inne i förråd.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger ca 400 meter från Stocksunds station som trafikeras av Roslagsbanan samt bussar. Närmaste t-banestation är Danderyds sjukhus på ca 500 meters avstånd.

Teknisk försörjning

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.

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten. Allmänna ren- och spillvattenledningar finns i Invernessvägen.

Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom fastigheten. Ett eventuellt överskott av dräneringsvatten och vatten från grönytor ska ledas till kommunens förbindelsepunkt för dagvatten.

Endast en begränsad yta av fastigheten planeras göras hårdgjord. Hårdgjord mark i form av köryta förslås ha dagvattenbrunnar som går via sandfång till vattenmagasin. Flöden från taket går ner via dagvattenanslutningar och vidare via spolbrunnar ner till vattenmagasin. Vattenmagasinet är beräknat för att fördröja samt filtrera ut allt dagvatten inom fastigheten.

El, fjärrvärme och elektronisk kommunikation

Fjärrvärmenätet finns utbyggt i området och nätet ägs av Norrenergi.

Elleverantör i området är E.ON och Skanova är ledningsägare för elektronisk kommunikation.

Hälsa och säkerhet

Klimat

Fastigheten ligger inom ett område som är utpekad att prioritera vid utredning av ras- och skredrisker. Förhållandena utreds vidare i det kommande planarbetet.

Buller

Med anledning av närheten till SL:s tunnelbanespår samt E18 har en bullerrapport upprättats. I den konstateras att det finns förutsättningar att uppfylla bullerkrav beträffande bostäder, dock krävs att avstegsfall tillämpas. Den föreslagna byggnaden har en bullerdrabbad fasad där ljudnivån förväntas överskrida 55 dBA ekvivalent ljudnivå, vilket medför att dessa lägenheter måste vara mindre än 35 kvm alternativt att minst hälften av boenderummen har fönster mot tyst sida. Med föreslagen byggnadsutformning och lägenhetsindelning är dessa krav uppfyllda. Inget behov av ytterligare avskärmning krävs. Dock krävs att ytterväggar och fasader dimensioneras med en ljudisolering som möjliggör krav på ljudnivå inomhus. En gemensam uteplats ska anordnas och placeras så att ljudnivån inte överstiger 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå.

Avfall

Ett avfallshus med källsortering planeras utmed fastighetens östra gräns, angränsande till befintlig vändplan. En utvidgning av den befintliga vändplanen planeras för att få till en lämplig avfallshantering för alla de intilliggande fastigheterna.

Radon och markföroreningar

Fastigheten ligger inom ett normalriskområde för markradon.

Inga kända markföroreningar finns inom fastigheten.

Risker

Med tanke på fastighetens läge invid SL:s tunnelbanespår har ett riskutlåtande framarbetats. I det konstateras att planförslaget inte medför någon förhöjd risk för personer som vistas på fastigheten. Med utgångspunkt från spårets raka dragning och placering på lägre höjd än den planerade byggnaden, bedöms risken för konsekvenser vid en eventuell urspårning vara liten. Någon särskild risk för urspårning bedöms inte heller föreligga, då tågen passerar på en raksträcka med en maximal hastighet på 80 km/h förbi fastigheten.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar för eventuell utbyggnad och drift av allmänna anläggningar.

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och spillvattennät och kommunen ansvarar för VA-ledningar fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av s.k. servisledningar (enskild ledning in till det egna huset).

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

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till Calles klimp 8 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande ska regleras i exploateringsavtal mellan Danderyds kommun och fastighetsägaren, Calles klimp fastigheter AB (fortsättningsvis benämnd exploatören). Ett av exploatören godkänt avtal bör träffas innan detaljplanens granskningskede och ett undertecknat dito ska godkännas senast då detaljplaneförslaget läggs fram för antagande i byggnadsnämnden.

Utöver erforderliga marköverföringar, ska i exploateringsavtalet kostnader och ansvar för genomförande samt utförande av nedanstående anläggningar klargöras:

- VA-anläggning
- Vändplan
- Avfall/sortering

Planområdet ligger i anslutning till tunnelbanan och dess skyddsområde. Avtal mellan exploatören och ägaren/förvaltaren av tunnelbanan kan krävas för detaljplanens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Markregleringar ska ske mellan exploatören och kommunen för att reglera ägande av allmän plats respektive kvartersmark inom detaljplanen. Markreglering ska ske så att cirka 10 kvm av fastigheten Calles Klimp 8 överförs till kommunens fastighet Stocksund 2:309. Vidare ska cirka 25 kvm av kommunens fastighet tillföras Calles Klimp 8 för anläggning av byggnad för avfallshantering. Exploatören ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Inom planområdet finns ett officialservitut och en nyttjanderätt för tunnelbanan och dess skyddsområde. Inom planområdet finns även ett avtalservitut för villa och årlig avgäld som belastar Calles Klimp 8 till förmån för kommunens fastighet Stocksund 2:309.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Inför de utbyggnader som planeras inom planområdet kan ytterligare geotekniska undersökningar krävas.

Tekniska anläggningar

Vägar

Befintlig infart till fastigheten ska även fortsättningsvis användas som infart. Kommunen planerar att bredda vändplanen vid infarten. Ombyggnaden sker till största del enligt nu gällande detaljplan. Exploatören ansvarar för att göra erforderlig höjdanpassning av sin infart för att klara krav på tillgänglighet.

Vatten- och avlopp

Befintliga kommunala VA-anläggning har kapacitet för exploateringen. 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.

VA-anslutningar till allmänna anläggningar ska godkännas av kommunen och ska dokumenteras i enlighet med tekniska kontorets föreskrifter.

El, tele och uppvärmning

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele. Området förbereds för anslutning till fjärrvärmenätet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Exploatören ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten. Anslutning till befintlig dagvattenledning, och eventuell omläggning av dagvattenledningar som krävs på grund av utbyggnaderna, ska ske på fastighetsägarens bekostnad.

Kommunen står för planerad ombyggnad av befintlig vändplan i området.

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 fastighetsreglering erläggs avgift enligt lantmäteritaxan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vinner 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 1987 upphävs inom fastigheten i och med att denna plan antas och beslutet vinner laga kraft. Inga nya fastighetsindelningsbestämmelser upprättas i den nya detaljplanen.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Annika Alm
Planeringschef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt

Malin Hultman
Exploateringsingenjör