



Planbeskrivning

Detaljplan för Breidablik 8 och 9

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	3
Behovsbedömning	4
Planområdet/lägesbestämning	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Planuppdrag	5
Riksintresse	5
Översiktsplan och kulturmiljöhandbok	5
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden	5
Strandskydd	5
Vattendirektiv	5
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Planförslaget och dess konsekvenser	6
Natur, mark och bebyggelse	9
Trafik och kommunikationer	11
Teknisk försörjning	11
Tillgänglighet	11
Hälsa och säkerhet	12
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor	13
Tekniska frågor	13
Ekonomiska frågor	13
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	13
Strandskydd	13
Genomförandetid	14
Fastighetsplan/tomtindelning	14

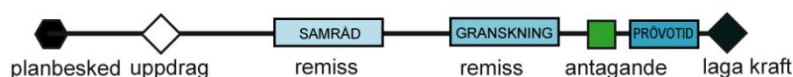
BILAGA: PLANILLUSTRATION

INLEDNING

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med enkelt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 5 kap 7 §. 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.

ENKELT FÖRFARANDE
6-12 månader



- planberedning, grupp bestående av ledande tjänstemän och styrande politiker som träffas var fjärde vecka.
- ◇ planuppdrag från kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden
- beslut om antagande i byggnadsnämnden
- ◆ planen vinner laga kraft fyra veckor efter att planen har antagits om ingen överklagar detaljplanen

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

- Samråd – maj-juni 2018
- Granskning – sep-okt 2018
- Beslut om antagande – nov 2018

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)
- Planillustration

Utredningar

- Kulturvärden och konsekvensbedömning av detaljplan, Tyréns 2017-06-28

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att inom norra delen av planområdet pröva förutsättningarna att göra två uppförda komplementbyggnader planenliga samt tillåta en tillbyggnad på baksidan av huvudbyggnaden. Tillbyggnaden krävs för att verksamheten, som drivs av Villa Pauli AB,

ska kunna inrymma ordentliga köks- och personalutrymmen. Inom den sydvästra delen av planområdet föreslås den befintliga tennisbanan höjas och utökas något norrut samt byggas under med omklädningsutrymmen tillhörande gymdelen. Den nyare av de två befintliga byggnaderna rivs och ersätts med en ny, lägre och mer genomskinlig byggnadsdel. Ovanpå anläggs en takterrass. Närmast Strandvägen, i skydd bakom den befintliga muren, föreslås en bassäng anläggas. En grindstuga/vaktbod föreslås få uppföras strax innanför huvudentrén till området.

Behovsbedömning

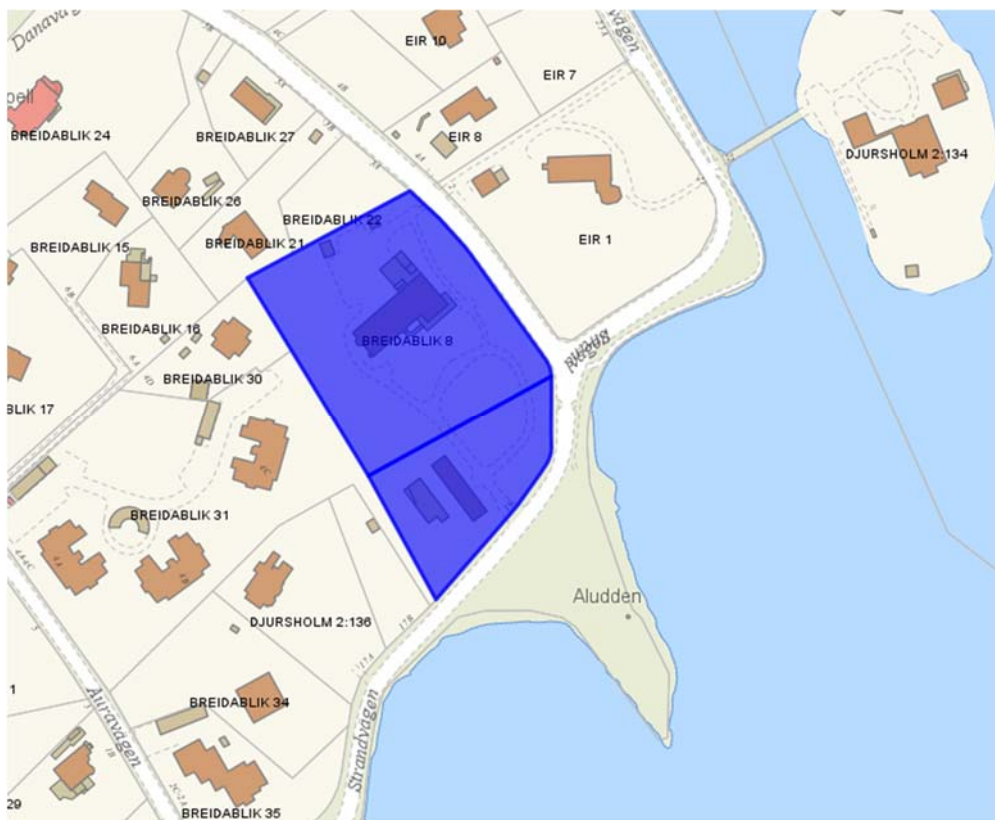
Enligt PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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. Särskild vikt kommer att läggas vid kulturmiljön.

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808).

Planområdet/lägesbestämning

Planområdet utgörs av fastigheterna Breidablik 8 och 9 och är beläget i östra Djursholm i höjd med Aludden. Fastigheterna gränsar till Danavägen och Strandvägen. Arealen är 7610 kvm resp. 3188 kvm, totalt 10 798 kvm. Fastigheterna ägs av Advanced Research Sweden AB.



Karta över planområdet

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Byggnadsnämnden har i beslut 2013-06-18, § 95, uppdragit åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att i en planprocess pröva möjligheten till komplementbyggnader på fastigheterna Breidablik 8 och 9.

Riksintresse

Planområdet ligger inom ett område utpekad som riksintresse för kulturmiljövården [AB38], såsom landets första som förort anlagda villastad, grundad på privat initiativ och förebilden för flera liknande efterföljande samhällen. Riksintresset tar sig uttryck genom det oregelbundna planmönstret, med stora naturtomter och stora villor, där stilidealen kan följas från de första enkla trävillorna till nationalromantik, jugend och funktionalism.

Översiktsplan och kulturmiljöhandbok

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att området är ett bebyggelseområde. Området ingår även i bevarandeområde B47 i Danderyds kommuns kulturmiljöhandbok. Inom området finns exempel på monumental arkitektur från sent 1800- och tidigt 1900-tal.

Byggnaderna inom Breidablik 8 och 9 är klassade som omistliga byggnader, vilket innebär att de har ett egenvärde ur arkitektonisk synpunkt samt att extra varsamhet bör iakttagas vid eventuella förändringar.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för området är S410 från 1984 och anger att de befintliga byggnaderna inom fastigheterna ska utgöra reservat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Byggnaderna får användas för bostadsändamål, hälso- och socialvård, religiös verksamhet samt kurs- och konferensverksamhet. Ingen ytterligare bebyggelse än den befintliga tillåts.

För Breidablik 8 och 9 gäller fastighetsplan 0162-T5/1950 från 1950.

Strandskydd

Enligt miljöbalken och plan- och bygglagen återinträder strandskyddet när en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. På grund av detta kommer en planbestämmelse om upphävande av strandskydd att föras in i detaljplanen (se nedan under "Administrativa frågor").

Vattendirektiv

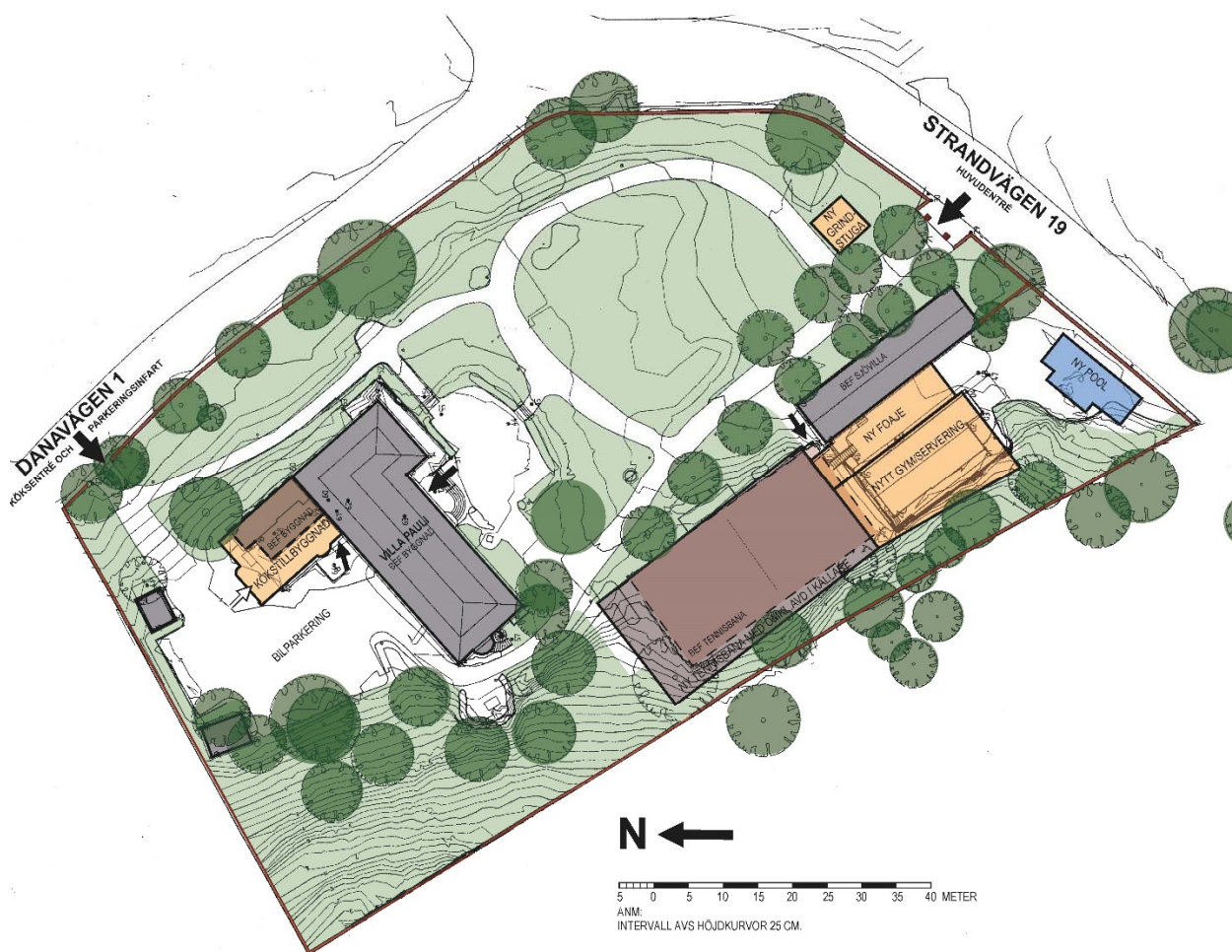
Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2016 om förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Stockholm-Mälardalenregionen. Föreskriften med miljökvalitetsnormerna är en del av det svenska genomförandet av EU:s Ramdirektiv 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.

Stora Värtan

Stora Värtan är recipient för dagvattnet inom planområdet. Vattenförekomsten har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Enligt förslag till miljökvalitetsnorm ska Stora Värtan nå god ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus till år 2021. God status avseende tributyltenn-föreningar (TBT) bedöms ta lång tid att uppnå och omfattas därför av tidsfrist till år 2027. Miljökvalitetsnormen kräver att den kemiska vattenkvaliteten ska bli bättre än idag med undantag av kvicksilverföreningar, PBDE och TBT där vattenkvaliteten inte ska bli sämre än idag.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget och dess konsekvenser



Planillustration, se även som bilaga i A4-format

Planförslaget gör de befintliga avfallshusen norr om huvudbyggnaden, inom Breidablik 8, tillåtna. Förslaget tillåter även att huvudbyggnaden byggs till med ca 160 kvadratmeter på baksidan, norrut. Höjden på tillbyggnaden regleras så att tillbyggnaden blir underordnad huvudbyggnaden och en bestämmelse om fasadmaterial sätts in för att säkerställa att tillbyggnaden anpassas till huvudbyggnaden. Planen regleras så att den pågående verksamheten, vilken omfattar hotell, konferens och restaurang, kan fortsätta, medan möjligheten att inrätta permanenta bostäder tas bort.



Inom Breidablik 9 föreslås det befintliga gym- och spaområdet utökas, vilket föreslås ske främst under mark. Den befintliga tennisbanan utökas norrut och byggs under med lokaler tillhörande gymverksamheten. Den gamla flygelbyggnaden bevaras, medan den nyare gymbyggnaden från 1980-talet rivs och ersätts med en ny, lägre och mer genomskinlig byggnadsdel. Ovanpå anläggs en takterrass. Närmast Strandvägen, i skydd bakom den befintliga muren, föreslås en bassäng anläggas.

Den nya bebyggelsen kräver viss sprängning i befintligt berg. Berget är redan i nuläget ärrat efter tidigare förändringar på fastigheten. Det orörda berg i dagen, som ligger söder om den befintliga gymbyggnaden, lämnas orörd i planförslaget.

Förslaget kan leda till ökade ljudnivåer, då verksamheten genom den nya bassängen och solterrassen flyttas ut under delar av säsongen.



En ny grindstuga/vaktbod föreslås få uppföras strax innanför huvudentréns grindstolpar, på östra sidan om infartsvägen. Förslaget ansluter till Ragnar Östbergs ursprungliga ritning som redovisar en mindre byggnad på denna plats. Grindstugan föreslås få en mer modern formgivning, som anpassas till den befintliga bebyggelsen på fastigheten (se perspektiv på nästa sida).



För att säkerställa att planförslaget inte ska ha negativ inverkan på det kulturhistoriska värdet har en kulturvärdesutredning med konsekvensbedömning upprättats (Tyréns, 2017-06-28). Den sammanfattande bedömningen är att de föreslagna tilläggen inom planområdet kan utföras väl anpassade till den befintliga miljön, genom att göras underordnade den befintliga bebyggelsen samt utifrån medvetna materialval.

För att skydda den befintliga huvudbyggnaden samt Strandvillan sätts ett rivningsförbud samt ett skydd som ska förhindra att bebyggelsen ändras.

Natur, mark och bebyggelse

Planområdet omgärdas av bostadstomter med en varierad bebyggelse, bestående av större hus från olika tidsepoker, ofta arkitektritade. Sydost om planområdet ligger Aludden och Värtan.

Planområdet består av två separata fastigheter, men tomtmarken och den pågående verksamheten är gemensam. Området omgärdas av en låg tegelmur och växtlighet. Trädgården kan i det närmaste beskrivas som anlagd park och innehåller växtlighet i form av

träd, buskar och anlagda rabatter. Det nordöstra hörnet av området sluttar från väster, medan det övrigt området är relativt plant. Strax söder om sluttningens fot, längs den västra gränsen, finns en tennisplan och söder om den ligger två byggnader, som används för hotell- och spaverksamhet. Den ena byggnaden (den s.k. Sjövillan), uppfördes som tjänstebostad till huvudbyggnaden, som ligger längre norrut på tomten, centrerad i sidled. Den andra byggnaden uppfördes under 1980-talet. Huvudbyggnaden uppfördes 1906 som bostadshus efter ritningar av Ragnar Östberg och benämns Villa Pauli. Strax bakom huvudbyggnaden finns två komplementbyggnader, varav en är miljöbod med sortering av kartong, glas och matavfall, medan den andra används för trädgårdsredskap.



Foto framifrån mot huvudbyggnaden

Marken inom området består sannolikt av kvarts-fältspatrik sedimentär bergart samt postglaciär lera och utgör ett lågriskområde för markradon.

Inga kända fornlämningar finns i området.

Närmaste centrum är Djursholms torg, som ligger ca 350 meter norr om planområdet

Kulturmiljö, gestaltning

Villa Pauli ingår i den äldsta delen av Villastaden Djursholm, där närmiljön följer den ursprungliga planeringen av kvartersstrukturen med slingrande gator och stora kuperade

tomter, med arkitektritade villor. Husens placering är indragen från gaturummet, på lummiga tomter, med bevarad naturmark och träd, som upprätthåller villastadens gröna karaktär.

Villa Pauli är en tydlig representant för det tidiga 1900-talets villabyggande i Djursholm. Byggnaden tillhör en av områdets mer exklusiva villor, som redan vid tillkomsten 1906 var banbrytande när det gäller monumentalitet och materialval. Den nationalromantiska tegelvillan är ett tidigt exempel på Ragnar Östbergs övergång till den monumentala tegelarkitekturen och en av de första villor i Djursholm som avvek från den dominerande traditionen av amerikansk panelarkitektur.

Den nuvarande verksamheten som medlemsklubb tog vid i mitten av 1980-talet. Villan genomgick då en påkostad renovering och är trots upprepade ombyggnader i stora drag oförändrad exteriört sedan uppförandet.

I det fortsatta planarbetet ska ett gestaltningsprogram utarbetas och ligga till grund för planförslaget. På så sätt ska säkerställas att den befintliga bebyggelsen bevaras, samtidigt som tillägg utformas anpassade till den befintliga bebyggelsen.

Trafik och kommunikationer

Planområdet gränsar i söder till Strandvägen och i öster till Danavägen, båda lokalgator. Parkeringsplatser finns inom fastigheten norr om (bakom) huvudbyggnaden, med infart från Danavägen. Även söderifrån går att köra in med bil. Ytterligare parkeringsmöjligheter finns längs Strandvägen.

Längs Strandvägen, som trafikeras utifrån gångares förutsättningar, finns också ett gång- och cykelstråk längs Värtans strand.

Närmaste busshållplats finns vid Djursholms torg.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområden för ren-, spill- och dagvatten. Ledningar finns dragna till båda fastigheterna, med förbindelsepunkt i Danavägen resp. Strandvägen. Planförslaget kräver inga förändringar jämfört med nuvarande läge.

Dagvatten

Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom fastigheten. Vilka ytterligare krav som ställs på dagvattenhanteringen redogörs närmare för i det kommande planarbetet.

Värme, el och elektronisk kommunikation

Planområdet är redan idag anslutet till befintligt nät för el och tele. Nätägare i området är Telia, Stokab och E.ON.

Tillgänglighet

De krav som ställs i boverkets byggregler avseende tillgänglighet ska följas.

Hälsa och säkerhet

Buller

Fastigheterna är i nuläget inte utsatta för buller utöver gällande riktlinjer. Den planerade verksamheten kring tennisanläggningen, gymmet och spa-området kan leda till ökade ljudnivåer under sommarhalvåret, men bedöms inte leda till att några riktlinjer för buller överskrids.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i området.

Avfall

Avfallshanteringen sker i nuläget på baksidan av huvudbyggnaden, i en av de bodar som finns uppförda där. I nuläget hämtas avfallet inne på fastigheten, men vid en eventuell framtida förändring kan det bli nödvändigt att avfall dras fram till fastighetsgränsen vid hämtning.

Risker

Med tanke på planområdets närhet till Stora Värtan ska översvämningsrisken utredas i det kommande planarbetet.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarfördelning

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 Breidablik 8 och 9 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande ska regleras i exploateringsavtal mellan Danderyds kommun och fastighetsägaren (fortsättningsvis benämnd exploatören). Ett av exploatören godkänt avtal bör träffas innan detaljplanens granskningsskede och ett undertecknat dito ska föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.

I exploateringsavtalet ska ansvar för genomförandet av detaljplanen regleras avseende fastighetsbildning, tidplan och samordning med eventuella angränsande projekt, utformning av bebyggelsen och eventuella arbeten i anslutning till allmän plats, sophantering och annan teknisk försörjning.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheterna Breidablik 8 och 9 föreslås i planförslaget slås samman till en fastighet. En fastighetsindelningsbestämmelse sätts för att reglera ny fastighetsbildning. Fastighetsägaren initierar och bekostar fastighetsbildningen.

Tekniska frågor

Vägar

Inga vägar eller tillfarter tillkommer genom planen. Befintliga tillfarter ligger kvar i nuvarande läge.

Vatten och avlopp

Kommunens VA-avdelning bestämmer eventuella nya förbindelsepunkter för ren-, spill- och dagvatten efter samråd med fastighetsägaren.

Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom fastigheten. Eventuell anslutning till befintlig dagvattenledning ska ske på fastighetsägarens bekostnad.

Uppvärmning, el och tele

Planen föranleder inga förändringar vad gäller befintligt nät för el och tele.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten. Planen bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

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 fastighetsreglering erläggs avgift enligt lantmäteritaxan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Strandskydd

Eftersom tidigare upphävt strandskydd återinträder vid planläggningen kommer en planbestämmelse om upphävande av strandskydd att sättas in i detaljplanen. Det bedöms lämpligt att strandskyddet upphävs då området redan idag är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

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 fastighetsplan/tomtindelning, 0162-T5/1950, från 1950 upphävs i och med att denna plan antas och beslutet vinner laga kraft.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Annika Alm
Planeringschef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt

Malin Hultman
Exploateringsingenjör