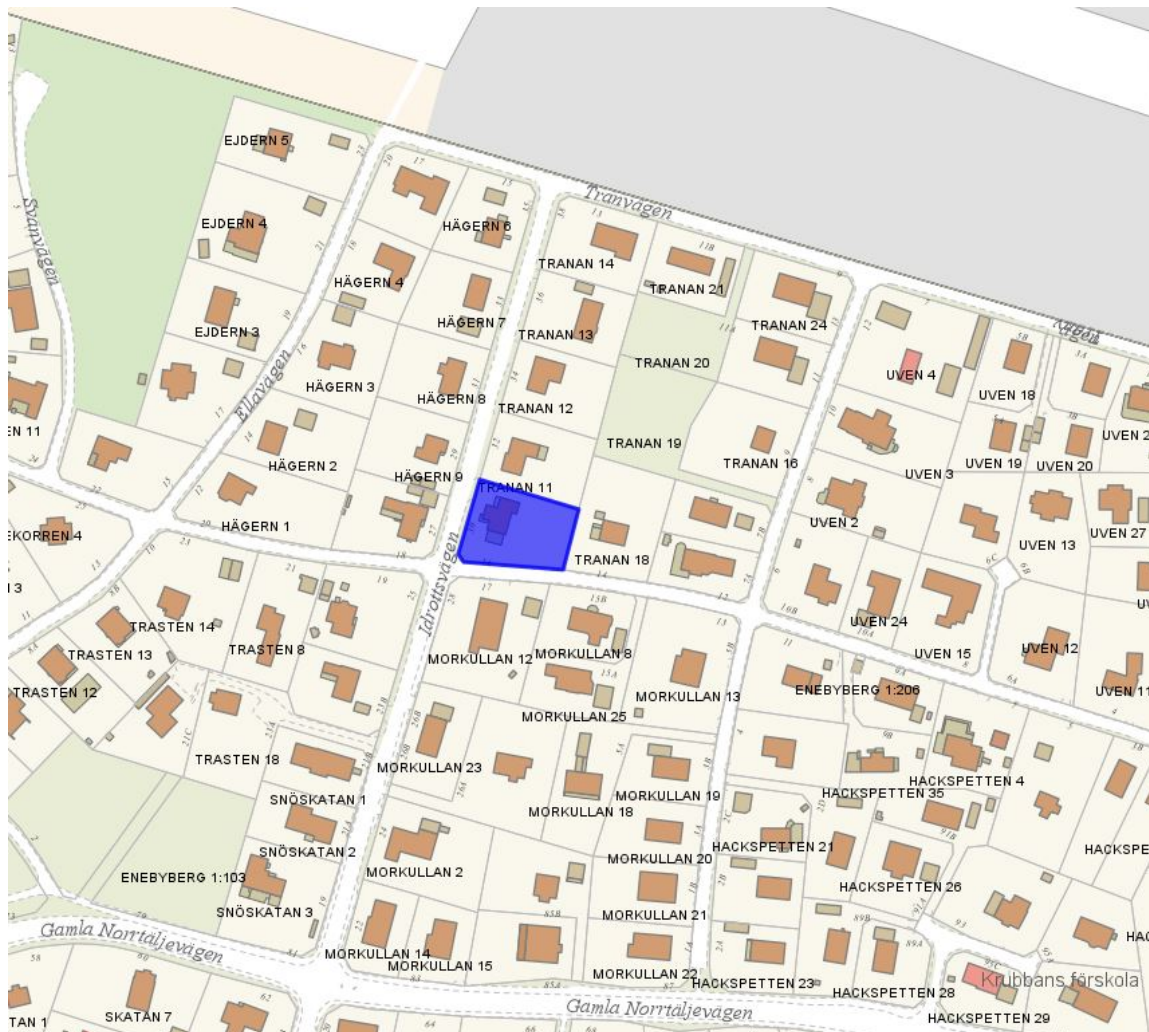




Planbeskrivning

Detaljplan för Tranan 10

i Enebyberg, Danderyds kommun

SAMRÅDSHANDLING

2018-09-28

Innehållsförteckning

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

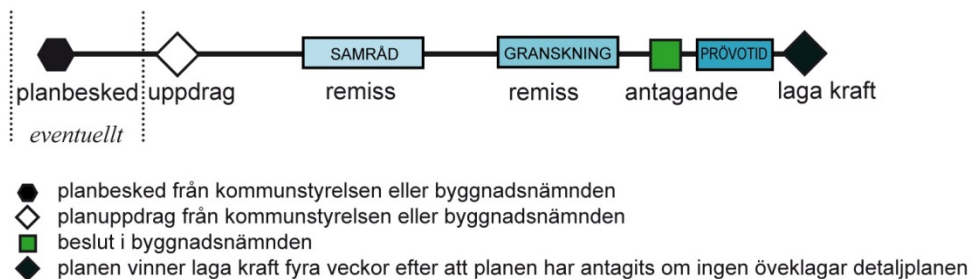
2018-09-28

INLEDNING

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.

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: Oktober 2018
- * Granskning: November 2018

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

2018-09-28

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att göra befintligt bostadshus inom Tranan 10 planenligt.

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.

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

Planområdet/lägesbestämning



Området är beläget i nordöstra Enebyberg och utgörs av Tranan 10. Arealen är 1200 kvadratmeter (kvm) och fastigheten är privatägd.

2018-09-28

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2016-06-15, § 52, att ge kommunledningskontoret i uppdrag att i en planprocess pröva möjligheten att göra befintligt bostadshus inom Tranan 10 planenligt.

Riksintresse

Inga riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet.

Översiktsplan

Av Danderyds kommuns gällande översiktsplan från 2006 framgår att planområdet ligger inom ett bebyggelseområde.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan är S363 från 1974. Detaljplanen anger bostadsändamål och tillåter uppförande av en huvudbyggnad med en våning samt inredd vind och källare. Högsta byggnadshöjd för huvudbyggnad är 4,5 meter. Byggrätten är en femtedel av fastighetens yta. Komplementbyggnader får uppta högst 40 kvadratmeter.

Gällande fastighetsplan är fastställd 1941 och har aktbeteckningen 0162-DAT1/1941.

Vattendirektiv

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2016 om förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Norra Östersjöns vattendistrikt. 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 ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

Recipient - Stora Värtan

Stora Värtan (SE592400-180800) är recipient för dagvattnet inom planområdet.

Vattenförekomsten har problem med miljögifter och uppnår 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 tributyltennföreningar (TBT) samt antracen 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 och Bromerad difenyleter (PBDE) där vattenkvaliteten inte ska bli sämre än idag.

2018-09-28

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Planförslaget och dess konsekvenser

Det befintliga bostadshuset inom fastigheten har två våningar, vilket ej medges i gällande detaljplan. Planförslaget föranleder inga förändringar inom fastigheten, utan syftar endast till att göra befintligt bostadshus planenligt. Höjden begränsas genom en angiven maximal nockhöjd, som motsvarar rådande situation. Även en minsta takvinkel anges för att säkerställa att sadeltaket bibehålls. Byggrätten minskas med 90 kvm i planförslaget, från 240 kvm till 150 kvm, vilket motsvarar befintlig bebyggelses yta. Planförslaget innebär att gällande fastighetsplanen hävs och har därför kompletterats med en bestämmelse som förhindrar att fastigheten styckas.



Befintligt hus inom Tranan 10. Foto taget från korsningen Idrottsvägen/Norrhagsvägen

Planförslaget innebär ingen förändring för rådande dagvattenförhållanden och har därmed ingen negativ påverkan på befintliga miljö kvalitetsnormer.

Natur, mark och vatten

Fastigheten är flack, med träd- och buskvegetation, och omgärdas av staket och häck.

Marken består sannolikt av metasediment och äldre granitoider och yngre graniter samt lera.

Inga kända fornlämningar finns i området.

2018-09-28

Bebyggelseområden

Fastigheten ligger inom ett villaområde med blandad bebyggelse från olika tidsperioder. Byggnaderna har träfasad eller putsad fasad samt främst sadeltak, men även brutna och valmade tak förekommer. De flesta byggnaderna är 1-1,5 våningar höga, men även tvåplanshus finns i området.

Avståndet till Eneby torg är mindre än en kilometer.

Trafik och kommunikationer

Fastigheten ligger i korsningen Idrottsvägen/Norrhagsvägen, som båda är lågt trafikerade kommunala gator utan trottoar.

Parkering sker inom den egna fastigheten.

Såväl busshållplats som Roslagsbanans station, Roslags Näsby, ligger inom en kilometers avstånd från fastigheten.

Teknisk försörjning, dagvatten

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten. Fastigheten är kopplad till det allmänna nätet, med förbindelsepunkt i Idrottsvägen.

Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom respektive fastighet. Allt takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till vegetationsytor.

Planförslaget föranleder inga förändringar vad gäller värme, el och elektronisk kommunikation.

Hälsa och säkerhet

Fastigheten är inte utsatt för buller som överskrider befintliga riktlinjer.

Fastigheten ligger inom ett område med låg-normal risk för markradon.

Plats för avfallshantering finns inom fastigheten.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR**Organisatoriska frågor**

Byggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen.

Tekniska frågor

Detaljplanen föranleder inga förändringar vad gäller vatten och avlopp, uppvärmning eller el och tele.

2018-09-28

Ekonomiska frågor

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

Ett planavtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till Tranan 10 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Planavgift enligt taxa tas därför inte ut.

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa.

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

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/tomtindelning från 1941, med aktnummer 0162-DAT1/1941, upphävs inom Tranan 10 i och med att denna plan antas och beslutet vinner laga kraft.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt