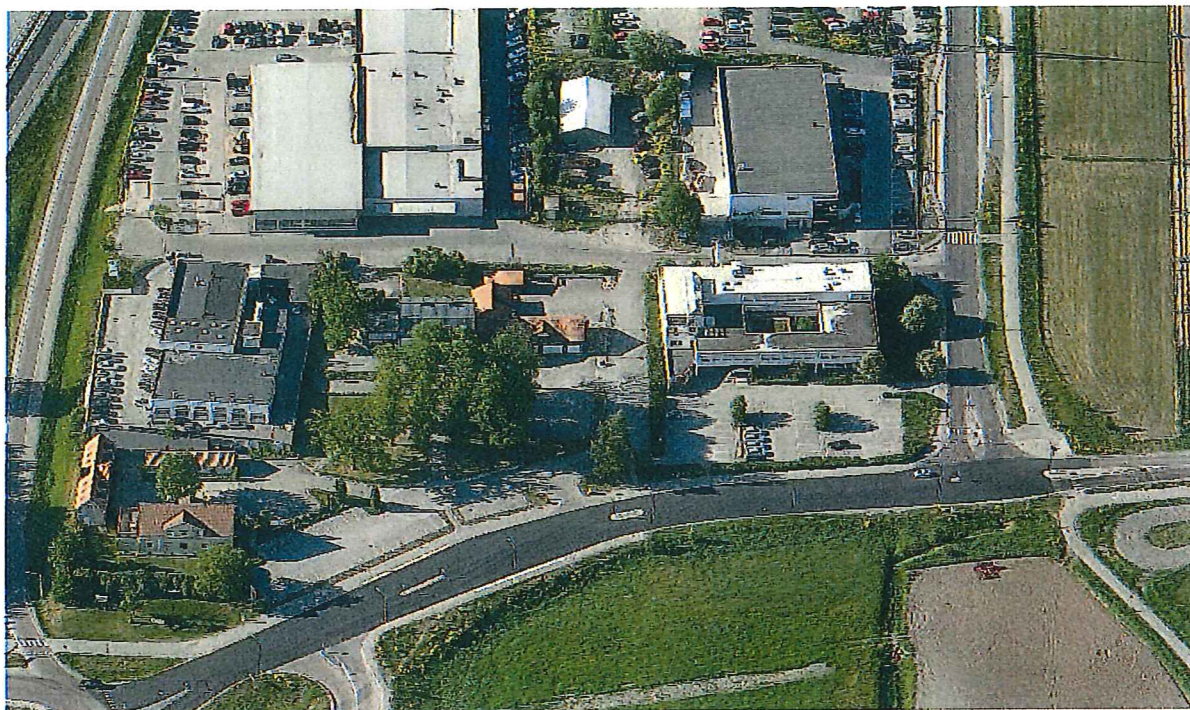




Planbeskrivning

Detaljplan för

Bulten 1,2 o 4, epf232

I Danderyd, Danderyds kommun

Antagandehandling

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, miljö- och stadsbyggnadskontoret.

LAGAKRAFTBEVIS

Datum.....27 januari 2014
 Detta beslut har vunnit laga kraft
 den.....8 januari 2014
 Danderyds kommun
 Miljö- och stadsbyggnadskontoret
 Karin Hallman



Innehållsförteckning

INLEDNING	3
Planens handläggning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Planområdet/lägesbestämning	3
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Planuppdrag	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner och förordnanden	4
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	4
Natur, mark och vatten	4
Bebyggelseområden.....	5
Trafik och kommunikationer	6
Teknisk försörjning.....	6
Hälsa och säkerhet	6
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	7
Organisatoriska frågor	7
Tekniska frågor	8
Ekonomiska frågor.....	8
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	9
Genomförandetid	9



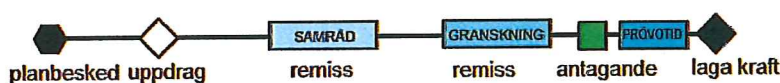
INLEDNING

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med enkelt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 5 kap 7 § då planområdet endast består av tre fastigheters användning som inte bedöms vara av allmänt intresse. I beslut om enkelt förfarande har också bedömning av konsekvenser för miljön gjorts och något behov att ta fram en särskild miljökonsekvensbeskrivning (MKB) föreligger inte.

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

Ärendet handläggs enligt PBL (2010:900), reglerna för enkelt planförfarande, 5 kap 7 §.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att pröva möjligheterna för att ändra användning samt omfördela byggrätt för Bulten 1,2 och 4 och därmed möjliggöra för en bilförsäljningshall med tillhörande verkstad på Bulten 1.

Planområdet/lägesbestämning

Området är beläget öster om E18 i höjd med Ekeby och utgörs av fastigheterna Bulten 1,2 och 4. Fastigheterna ingår i ett större sammanhängande område med småindustri och verksamheter som ligger norr om planområdet.

Det totala planområdet är ca 15 000 m². Fastigheten Bulten 1 är 5427 m² stor, Bulten 2 är 7812 m² och Bulten 4 är 2469 m². Fastigheterna ägs av Sagax Danderyd AB.



GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Byggnadsnämnden har i beslut 2012-12-04, § 182, uppdragit åt miljö- och stadsbyggnadskontoret/byggnadsnämnden att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att ändra användning samt omfördela bygg rätt för Bulten 1, 2 och 4 och därmed möjliggöra för en bilförsäljningshall med tillhörande verkstad.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att Bulten 1 och 4 ingår i ett område för arbetsplatser.

Detaljplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för området är från 2002 (D162) och har pågående genomförandetid på 15 år, d.v.s. till och med 2017-08-22. Detaljplanen är delvis genomförd för fastigheterna vad gäller fastighetsreglering och ledningsrätter.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, mark och vatten

Grönstruktur – mark och vegetation

Planområdets kvartersmark upptas av byggnader, parkeringsytor, kommunikationsytor och i viss mån grönytor. Framför Rinkebygård på fastigheten Bulten 2 finns en trädgård med stenmurar och stora bevaransvärda träd som är en viktig del av kulturmiljön. Därför krävs marklov för fällning av träd.

Geotekniska förhållanden

Marken under delar av planområdet består av postglacial lera. Inför byggnation av nuvarande byggnad på Bulten 1 gjordes en geoteknisk undersökning som visar att marken under är 0,2-0,3 meter mylla därefter friktionsjord samt torrskorpslera. Friktionsjorden är fast lagrad och utgörs av morän med inslag av sandig silt. Jordarna är tjälfattiga och i9 vattenmättat tillstånd flytbenägna.

Hydrologiska förhållanden och dagvatten

Inom fastigheterna består marken till stor del av hårdgjorda ytor, där dagvatten samlas och via kommunala dagvattensystem förs ut till Edsviken. Edsviken har otillfredsställande ekologisk status och har enligt miljökvalitetsnormerna kvalitetskrav på ”god ekologisk status” till år 2021. Edsviken uppnår ej god kemisk ytvattenstatus och har kvalitetskrav på ”god kemisk ytvattenstatus” till år 2015.



I planområdets västra delar finns grönytor där dagvatten kan infiltreras. Bulten 1 är hårt exploaterad och med tanke på recipientens status är målet att så stor del som möjligt av dagvattnet ska omhändertas lokalt i enlighet med Danderyds kommuns dagvattenpolicy. Vid ombyggnation av Bulten 1 ska en något nedsänkt gräsyta bevaras närmast Danderydsvägen, där dagvatten naturligt kan renas och infiltreras. En bestämmelse om svackdike har satts in vid södra gränsen av fastigheten Bulten 1 för att säkerställa detta.

Andra effektiva sätt att omhänderta dagvatten är genom att anlägga armerat gräs för parkeringsytor. Endast det vatten som inte marken kan ta emot tillåts avledas via dagvattennätet. Dagvatten från större parkeringsytor skall oljeavskiljas innan vattnet får kopplas på det kommunala systemet. I detaljplanen regleras detta genom att maximalt 2/3 av fastigheternas markyta får hårdgöras med icke genomsläppliga material samt att parkeringsyta för fler än 30 bilar skall förses med oljeavskiljare.

Den nya byggnaden på Bulten 1 skall anläggas med sedumtak för att ytterligare fördröja dagvattnet.

Bebyggelseområden

Inga bostäder finns i eller i närheten av området. Norr om planområdet finns ett större område med arbetsplatser med bland annat småindustri, bilhandel och kontor. Öster och söder om planområdet finns sedan länge jordbruk och är idag det enda kvarvarande i Danderyds kommun.

På Bulten 1 finns idag ett kontorshus från början av 1980-talet som byggts på i etapper sedan dess. Byggnaden skiftar mellan en och tre våningar. Fastigheten har en placering som gör den till entré för hela industriområdet. Det behövs ett samlat intryck och en estetisk utformning som förhåller sig till både det öppna kulturlandskapet, Rinkeby gård och som entré till bakomliggande arbetsplatsområde.

Kulturmiljö

Bulten 2 och 4 ingår i bevarandeområde B4 enligt Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun. Området beskrivs som det största öppna sammanhängande jordbrukslandskapet i kommunen. Det viktigaste för bevarandet är kyrkans centrala betydelse, bebyggelsens traditionella placering på skogsbeväxta höjder i kanten på jordbruksmarken och den välbevarade äldre jordbruksbebyggelsen.

Bulten 2 har i nuvarande plan användningen Q som betyder att användningen skall anpassas till bebyggelsens kulturvärden. Användningen är fri så länge den inte inkräktar på bevarandet eller stör omgivningen. Detta är en användning som anses vara olämplig att använda eftersom den är otydlig. Det är därför tydligare att ange en mer specifik användning och komplettera den med rivningsförbud och eventuella skyddsbestämmelser. Bulten 2 föreslås därför få användningen K₁H₁

Rinkeby gård med tillhörande har sedan tidigare rivningsförbud genom skyddsbestämmelse (q-bestämmelse) och detta finns kvar i den nya detaljplanen. För övriga tillbyggnader på Bulten 2 gäller en varsamhetsbestämmelse för att ombyggnationer skall ske med hänsyn till den kulturhistoriska miljön samt underordna sig huvudbyggnaden, Rinkeby gård.

Gestaltning



Fastigheten Bulten 1 är omgiven av värdefull kulturmark åt tre håll samt är välexponerad mot det öppna landskapet i söder. Byggnaden ska ha öppna glaspartier mot Danderydsvägen och byggnaden skall variera i volym vilket regleras genom två olika totalhöjder.

Skyltning

Då fastigheterna ligger i ett synligt läge måste utformning och placering av skyltar ske med stor hänsyn till platsens läge och den omgivande kulturhistoriska miljön. Skyltar som sticker upp ovanför bebyggelsen tillåts ej.

En bestämmelse om förbud mot bildskiftande skyltar mot E18 finns med i planförslaget.

Trafik och kommunikationer

Huvudinfarten till Bulten 1 och 2 är idag från Danderydsvägen. Bulten 4 nås från Pumpvägen norr om planområdet. Den östra infarten till Bulten 1 kommer att finnas kvar mot Rinkebyvägen men kommer att förskjutas norrut.

Inom Bulten 1 kommer det att finnas ca 25 parkeringsplatser för besökare och ytterligare parkeringsplatser i ett underjordiskt garage.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Kommunen och Norrvatten har ledningar inom planområdet som behöver flyttas för att byggnation skall vara möjlig på Bulten 1.

Ledningarna i nord-sydlig riktning mellan Bulten 1 och Bulten 2 måste flyttas samt ledningarna i öst-västlig riktning söder om Bulten 1. Ett u-område föreslås löpa längs med gång- och cykelvägen i södra delen av planområdet samt ett i östra delen av planområdet mot Rinkebyvägen.

Värme och el

Elledningar och fjärrvärmeledningar finns både i vägen norr och söder om planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Verksamheter som kan inrymmas i Bulten 1, med markanvändning service, reparation och försäljning av fordon samt småindustri får inte vara störande för omgivningen.

Markföroreningar

Enligt en utredning som gjorts under har höga halter av klorerade lösningsmedel påträffats på Bulten 5, nordväst om planområdet.

Under början av 90-talet har delar av fastigheten hyrts ut av AB Tvättman till verksamheter som rör lackering, måleri- och tvättverksamhet. ÅF bedömer i sin utredning att det är troligt att föroreningarna på Bulten 5 är ett resultat av dessa tidigare verksamheter.



För att utreda föroreningssituationen inom planområdet ytterligare har kompletterande undersökningar gjorts på Bulten 1 och 2 som visar att föroreningsnivån inom planområdet bedöms vara begränsad och inte medföra några risker.

Uppmätta halter i inomhusluften i byggnaden på Bulten 2 understiger de riktvärden som Naturvårdsverket har avseende bostadsmiljö.

Radon

Marken inom planområdet är klassad som normalriskmark.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt uppgifter från Stockholms luft- och bulleranalys beräknas halten för kvävedioxid vara 36-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i planområdet. Halten för inandningsbara partiklar (PM10) är beräknade till 25-35 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ medan bensenhalterna beräknas vara $< 0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$ i området. Samtliga värden ligger under miljökvalitetsnormernas riktvärden. Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

Risker

Avståndet mellan planområdet och påfartsrampen till E18 varierar mellan 15-20 meter. Påfartsrampen befinner sig 3-5 meter lägre än byggnaderna och de bilar som åker på rampen har låg hastighet efter att ha passerat cirkulationsplats och i uppförsbacke. Markanvändningen inom planområdet är möjlig i förhållande till transportled för farligt gods, enligt länsstyrelsens riskpolicy för markanvändning intill transportleder för farligt gods (2006).

På fastigheten närmast E18 finns planbestämmelser som reglerar risk och säkerhet. Fasaden närmast E18 skall vara obrännbar, luftintag skall placeras långt bort från riskkällan samt utrymningsväg skall finnas till väg som inte trafikeras av farligt gods.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Ansvarfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom allmän platsmark.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av s k servisledningar (enskild ledning in till det egna huset), grönytor m m. Byggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen. Fastighetsägaren svarar för planens genomförande.



Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till Bulten 1, 2 och 4 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande regleras i dels ett trepartsavtal mellan Danderyds kommun, Sagax samt Norrvatten dels i ett markupplåtelseavtal mellan Norrvatten och kommunen. Ett av exploatören godkänt avtal bör träffas innan detaljplanens utställningsskede och ett undertecknat dito ska föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande i byggnadsnämnden.

I avtalen skall kostnader och ansvar för genomförande samt utförande av ledningsflytten klargöras. Ledningsflytten berör kommunens och Norrvattens ledningar.

Fastighetsbildning

På Bulten 4 står en byggnad som delvis står på kommunens mark. Redan i befintlig detaljplan var tanken att denna mark skulle överföras till Bulten 4. Men detta genomfördes ej. Fastighetsregleringen på Bulten 4 hanteras i ett avtal mellan kommunen och Sagax.

Fastighetsreglering skall ske mellan Bulten 1 och 2 för överföring av en markremsa mellan från Bulten 2 till Bulten 1. Fastighetsindelningsbestämmelser upprättas för att reglera ny fastighetsbildning. Prövning har skett av villkoren i fastighetsbildningslagen.

Fastighetsägaren initierar och bekostar fastighetsbildningen.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

En gemensamhetsanläggning för parkering, in och utfart till fastigheterna Bulten 2 och 3 finns i befintlig plan och föreslås finnas kvar i detta förslag. Ledningsrätt för VA ändras genom ledningsförrättning och flyttas till planens u-område.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Inför de utbyggnader som planeras inom planområdet kommer kompletterande undersökningar att behövas.

För att utesluta klorerade lösningsmedel på större djup ovanpå bergsytan behöver en kontroll göras i jord och grundvatten på fastigheten Bulten 1.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

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

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 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.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Karin Hallman
Planarkitekt