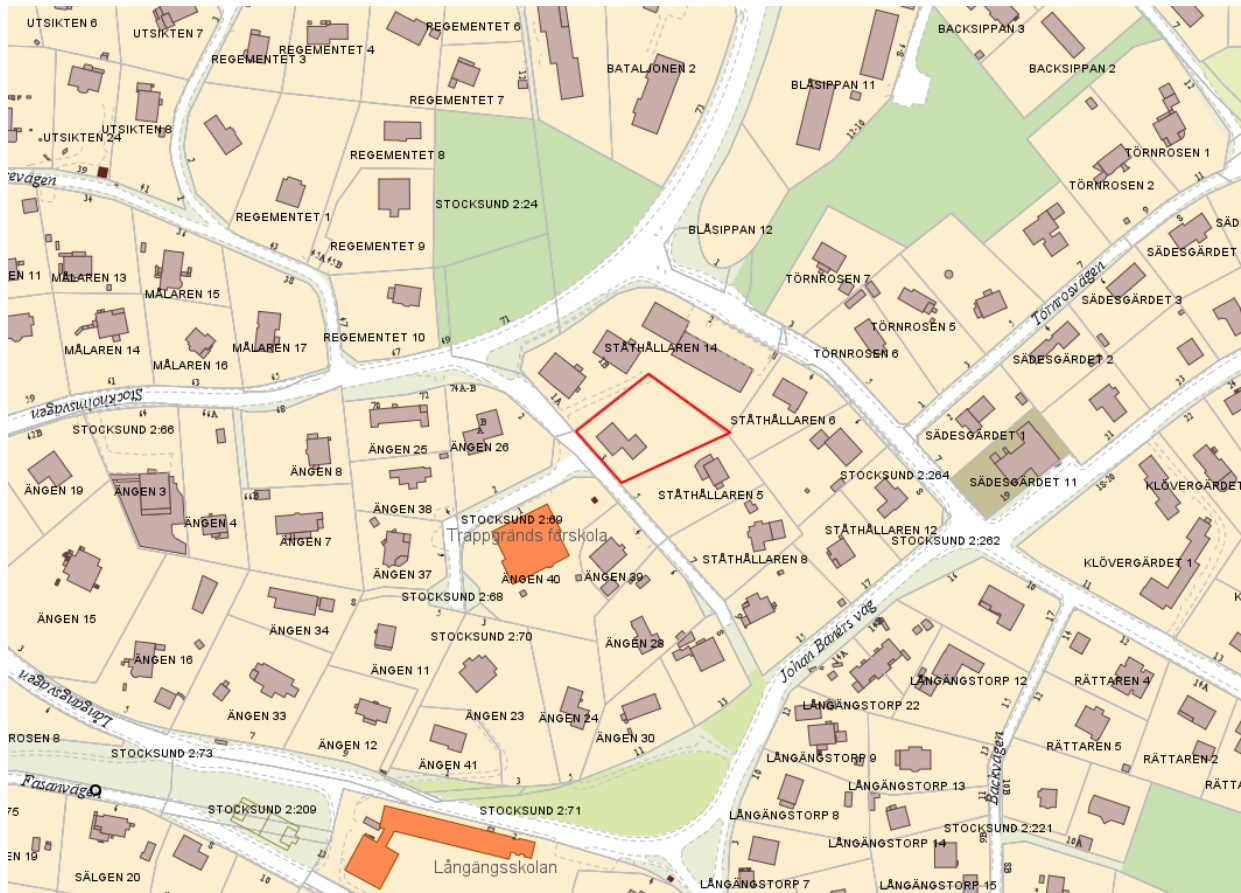


Jonas Carlsson



Planbeskrivning

Detaljplan för Ståthållaren 4

i Stocksund, 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, kommunledningskontoret.

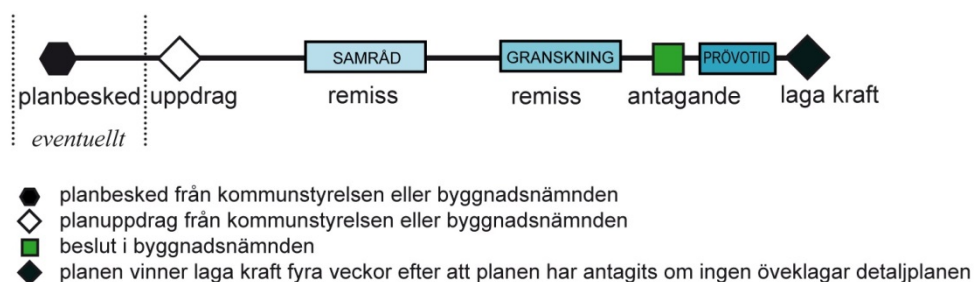
Innehållsförteckning

INLEDNING	4
Planens handläggning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	5
Behovsbedömning	5
Planområdet/lägesbestämning	5
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Planuppdrag	6
Riksintresse	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden	6
Bevarandeprogram	6
Vattendirektiv	6
NULÄGESBESKRIVNING	7
Natur, mark och vatten	7
Bebyggelseområden	8
Trafik och kommunikationer	9
Teknisk försörjning	9
Hälsa och säkerhet	9
FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER	11
Planförslaget	11
Natur, mark och vatten	11
Bebyggelseområden	12
Trafik och kommunikationer	15
Teknisk försörjning	15
Hälsa och säkerhet	16
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	19
Tekniska frågor	20
Dokumentation och kontroll	20
Ekonomiska frågor	20
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	21
Genomförandetid	21
Fastighetsplan/tomtindelning	21
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN	21
GRANSKNING	21

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 2, 2018
Antagande	Kvartal 2, 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:

- | | |
|--|------------|
| • Dagvattenutredning, Markidé Lars Hedman AB | 2017-04-17 |
| • Brand och utrymning, Briab | 2017-03-15 |
| • Markteknisk undersökningsrapport, Bjerking | 2017-05-23 |
| • PM Översiktlig markradonundersökning, Bjerking | 2017-05-29 |
| • Tekniskt PM Geoteknik, Bjerking | 2017-05-31 |
| • Solstudie, KOD Arkitekter | 2018-04-03 |
| • Bebyggelseförslag, KOD Arkitekter | 2018-03-27 |

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse inom fastigheten Ståthållaren 4 med adress Trappvägen 3. Detaljplanen möjliggör att befintligt flerbostadshus ersätts med ett nytt. Den nya bebyggelsen ska utformas med hänsyn till arkitektur och boendekvalitéer i angränsande flerbostadshus och villor.

Bilparkering ska anordnas inom fastigheten. Parkering ska huvudsakligen ske i garage under ny byggnad. Cykelparkering kan anordnas både på förgårdsmark, inomhus och på gårdssidan.

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 risken för skuggning och insyn för befintliga bostäder.

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

Planområdet/lägesbestämning

Området är beläget i Stocksund längs Stockholmsvägen och utgörs av fastigheten Ståthållaren 4 med adress Trappvägen 3. Fastigheten gränsar till Ståthållaren 14 i väster och norr som ägs av bostadsrättsföreningen Ståthållaren. I öster gränsar fastigheten till villafastigheten Ståthållaren 5.

Arealen är 1755 m².

Fastigheten Ståthållaren 4 ägs av Trappvägen Fastighet Ekonomisk förening. Fastigheten ägdes tidigare av Wåhlin Fastigheter AB som också förvaltar bostadsrättsföreningen.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 2017-03-29, § 40, att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten till ny bebyggelse inom Ståthållaren 4. Fastighetsägaren inkom med en ansökan om planändring 2016-10-17.

Riksintresse

Inga riksintresseområden enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet.

Översiktsplan

I Danderyds gällande översiktsplan, från 2006, anges att fastigheten ska användas som ett bebyggelseområde.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan S327 för området är från 1959 (aktnummer 0162-S4/1959). Detaljplanen anger att marken ska användas för bostadsändamål i två våningar med byggnadshöjden +33,5 och 20 graders taklutning. Höjdsättningen refererar till höjdsystemet RH00 vilket motsvarar ca +34,0 meter i RH2000.

För Ståthållaren 4 gäller tomtindelning T44 från 1946 (aktnummer 0162-T44/1946). Genom detaljplanen upphävs bestämmelserna inom planområdet.

Bevarandeprogram

Inget område i Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun berör planområdet.

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.

Lilla Värtan (SE658352-163189) är recipient för dagvattnet inom planområdet. Vattenförekomsten har problem med morfologiska förändringar från hamnverksamhet samt miljögifter från urban markanvändning, industri, förorenad mark. Lilla Värtan har idag endast måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Kvalitetskravet för vattenförekomsten är fastställt till måttlig ekologisk status senast år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. God status avseende 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, PBDE och TBT där vattenkvaliteten inte ska bli sämre än idag. Åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten måste vidtas så snart som möjligt.

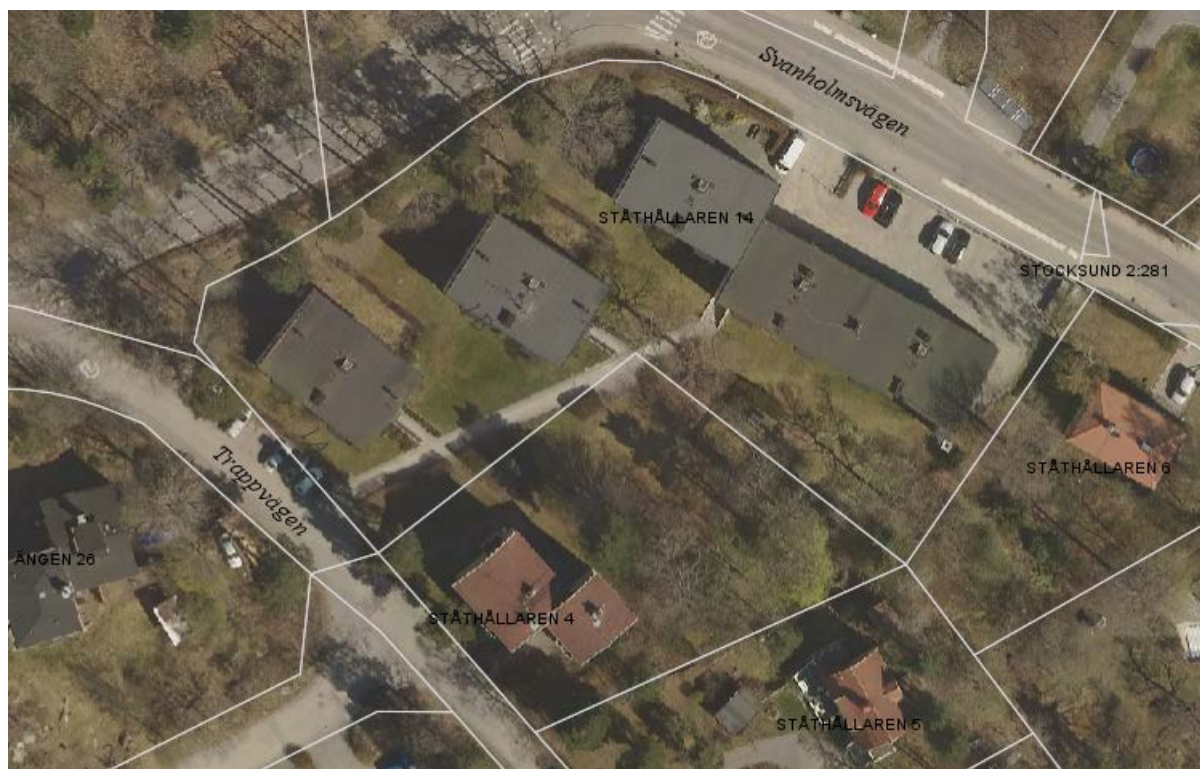
NULÄGESBESKRIVNING

Natur, mark och vatten

Grönstruktur – mark och vegetation

Fastigheten är i likhet med många villatomter i kommunens lummiga trädgårdsstäder delvis bevuxen med blandskog med inslag av ek, som tillsammans med bestånden på Djurgården i Stockholms stad, sammantaget utgör en värdefull ekskog. Längs Trappvägen växer även stora tallar som utöver betydelsen för stadsbilden och gatumiljön, också har ett biologiskt värde genom de solbelysta stammarna. Inga träd inom planområdet har klassats som särskilt skyddsvärda enligt Naturvårdsverkets och länsstyrelsens definition.

Markplaneringen inom kvarteret följer inte fastighetsgränserna helt. Delar av trädgården som uppfattas tillhöra Ståthållaren 4 ligger inom Ståthållaren 14. Vändplan och gemensam uteplats som uppfattas tillhöra Ståthållaren 14 ligger delvis inom Ståthållaren 4.



Skötselgränser överensstämmer inte helt med befintliga fastighetsgränser.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade på fastigheten i Riksantikvarieämbetets databas.

Geotekniska förhållanden

De geotekniska förhållandena har utretts på platsen (Bjerking 2017-05-31). Marken bedöms lämplig för den föreslagna bebyggelsen. Marknivån inom det undersökta området varierar mellan + 20,7 och + 26,5. De högsta nivåerna finns i sydvästra delen av fastigheten, och

markytan sluttar mot nordost. Markytan utgörs i huvudsak av grönytor, med en del berg i dagen.

Jorden består av upp till 1,5 m fyllning på upp till 1 m sandig lera på upp till 3,5 m friktionsjord på berg. Fyllningen är blandad och utgörs av sandig lera och stenig grusig sandig torrskorpelera. Fyllningen innehåller även växtdelar. Den naturligt förekommande friktionsjorden utgörs enligt SGUs jordartskarta av morän. Vid jord-bergsonderingar har block genomborrats i 1 av 5 sonderingar och jorden bedöms därför som mycket blockig. Berg förekommer som i berg i dagen i områdets södra del och bergets överyta varierar mellan nivå +24 – +27. I det övriga området har bergets överyta registrerats på nivå +15,0 – +20,5 vilket motsvarar 2,0 – 6,5 m under befintlig marknivå.

Geohydrologiska förhållanden

Grundvattnets trycknivå har uppmätts i grundvattenrör 17B04GVR 2017-05-19 till +19,2 vilket motsvarar 2,3 m under befintlig marknivå.

Bebyggelseområden

Kulturmiljö

Området omfattas inte av riksintresseområde för kulturmiljövården.

Bostäder

Fastigheten är belägen i en del av Stocksund som domineras av flerbostadshus, med inslag av enbostadshus av varierande ålder. Befintligt flerbostadshus inom Ståthållaren 4 är uppfört 1955 och innehåller åtta lägenheter som upplåts med hyresrätt. De närmst angränsande fastigheterna är bebyggda med en- eller flerbostadshus. Bostadsrättsföreningen inom Ståthållaren 14 utgörs av 28 lägenheter uppförda 1960.

Gestaltning

Bebyggelsen i närområdet är gestaltad tidstypiskt.

Befintligt flerbostadshus inom Ståthållaren 4 är uppfört i två sammanhållna volymer med ett halvplans förskjutning. Mot Trappvägen har byggnaden två våningar och mot gårdssidan ytterligare en våning i soutteräng.

Flerbostadshusen inom Ståthållaren 14 utgörs av tvåvåningshus som placerats som punkthus, eller grupperats till ett längre lamellhus längs Svanholmsvägen. Pulpettaken med svart plåt lutar i terrängens riktning. Fasaderna är vitputsade och balkongerna indragna i de samlade volymerna. Souterrängvåningarna utnyttjas som garage mot Svanholmsvägen.

Enbostadshusen i omgivningen har olika karaktär med varierande material och former på tak och fasad.

Service

Förskolan vid Trappgränd ligger i nära anslutning till planområdet.

Trafik och kommunikationer

Närmsta busshållplats finns på Svanholmsvägen ca 225 meter från planområdet. Både Svanholmsvägen och Stockholmsvägen har gång- och cykelväg. Trappvägen är en villagata utan separata gångbanor.

Idag finns ingen parkering för befintliga bostäderna inom Ståthållaren 4. Befintlig parkering längs Trappvägen är huvudsakligen anlagd på kommunens fastighet Stocksund 2:130, och är inte upplåten åt någon särskild fastighet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i verksamhetsområdena för ren-, spill- och dagvatten. Allmänna ren- och spillvattenledningar finns i Trappvägen. Med ökad belastningen på avloppsledningsnätet behöver kapaciteten säkerställas i det fortsatta planarbetet. Takdagvatten avleds idag till avloppsnetet.

Värme

Planerad byggnad avses preliminärt uppvärmas med bergvärme. Befintliga energibrunnar behöver ersättas med nya då dessa kan byggas över med den planerade byggnaden.

Fjärrvärme finns inte framdragen till fastigheten.

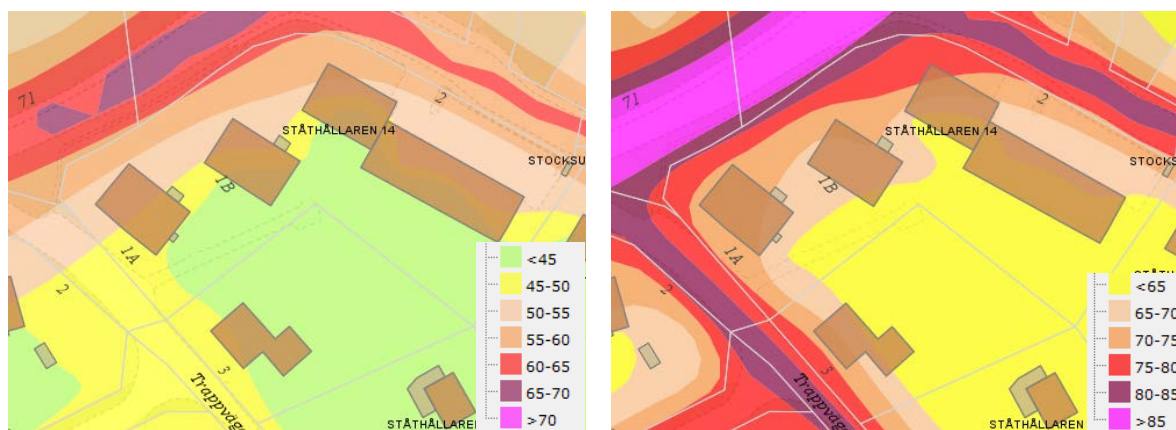
El och elektronisk kommunikation

I området finns befintligt nät för el, tele och data.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt den kommuntäckande bullerinventeringen från 2015 överskrider inte några riktvärden för trafikbuller som gäller för bostäder. Ytterligare utredning av trafikbuller bedöms därför inte behövas.



Ekvivalent, respektive maximal ljudnivå i dB(A) enligt kommunövergripande beräkning 2015.

Klimat

Planområdet är inte särskilt utsatt för framtida utmaningar till följd av klimatförändringar som höjda havsnivåer eller översvämningar från skyfall.

Radon

En översiktlig markradonundersökning (Bjerking 2017-05-29) har utförts där både radonförekomst i friktionsjord och berggrundens gammastrålning mätts. I utredningen klassas marken som normalradonmark, vilket medför att byggnaden ska utföras radonskyddat för att undvika radonproblem.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt uppgifter från Östra Sveriges luftvårdsförbund beräknas halten för kvävedioxid vara 10-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i planområdet. Halten för inandningsbara partiklar (PM10) är beräknade till 10-15 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ medan uppgift om bensenhalterna i området saknas. Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

Risker

Ingen särskild risk föreligger för transport av farligt gods.

FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER

Planförslaget

Byggrätten i detaljplanen utökas jämfört med gällande plan för att möjliggöra fler bostäder. Fastighetsägaren avser riva befintligt flerbostadshus och uppföra ett nytt större på ungefär samma plats. Bostadshuset föreslås uppföras med ett låglutande tak i tre fulla bostadsvåningar och en souterrängvåning. Parkeringsbehovet ska huvudsakligen tillgodoses i ett garage. Avståndet till befintlig byggnad inom Ståthållaren 14 (Svanholmsvägen 2 C) blir ca 30 meter jämfört med tidigare 40 meter.



Perspektivbild av bebyggelseförslaget.

Bild: KOD Arkitekter

Natur, mark och vatten

Mark och vegetation

Ett antal träd behöver fällas för att rymma en byggnad med större fotavtryck än vad den befintliga byggnaden har. För att minska insyn och påverkan från den föreslagna byggnaden har några träd längs fastighetsgränsen mot Ståthållaren 5 försetts med skyddsbestämmelse och utökad lovplikt. Om skyddade träd skadas eller fälls ska de ersättas med likvärdiga på ungefär samma plats. Även en tall längs Trappvägen har försetts med skyddsbestämmelse med hänsyn till trädets miljöskapande och biologiska värde. Den största tallen (bilden ovan) ligger utanför planområdet och tillhör fastigheten Ståthållaren 14 och får därför inte skadas. Krona och rötter kan däremot behöva beskäras.

Arkitektens avsikt är att utveckla tomten genom en grön ram som tar sin utgångspunkt i den typiska svenska villatomten där fastighetsgränsen ofta markeras av en häck eller ett staket. I ramen placeras både cykelparkeringar, dagvattenanläggning i form av en regnbädd och artrika planteringar. Innanför ramen, närmst huset ges plats för vistelse och samvaro. Parkering på förgårdsmark ska utföras med material som medger infiltration av dagvatten, till exempel armerat gräs. Infiltrationsöppna material bör generellt eftersträvas i markplaneringen.

Helt rationella skötselgränser mellan Ståthållaren 4 och 14 kan inte uppnås genom endast denna detaljplan. En fastighetsreglering förutsätter att gällande fastighetsindelningsbestämmelser upphävs även för Ståthållaren 14.

Geologiska förhållanden

Efter utförd utredning (Bjerking 2017-05-23) har marken visat sig lämplig för den föreslagna bebyggelsen. En normal riskanalys tas fram i bygglovskedet för vibrationsalstrande arbeten.

Lek och rekreation

Plats för småbarnslek finns på fastigheten. En sandlåda föreslås på tomtens nedre del.

Bebyggelseområden

Den föreslagna bebyggelsen utgörs av ett flerbostadshus med ca 14 lägenheter fördelade på tvåor, treor och fyror, med en sammanlagd bruttoarea på ca 1800 m². Detaljplanen medger en höjd som innebär tre fulla våningsplan mot gatan. Den sluttande tomten innebär att ett till två souterrängplan kan anordnas.



Fasad mot sydväst

Bild: KOD Arkitekter



Fasad mot sydost

Bild: KOD Arkitekter



Fasad mot nordost

Bild: KOD Arkitekter



Fasad mot nordväst

Bild: KOD Arkitekter

Detaljplanen reglerar byggnadens högsta tillåtna nockhöjd till nivån +38,5. Utöver detta medges tekniska anordningar som hisstopp, ventilationshuvar och skyddsräcken.

Huset är byggt 1955 och inga ombyggnader eller större renoveringar har utförts. Tekniskt sett är huset i alla delar (installationer, stammar, dränering, fönster, balkonger, fasad och yttertak) i behov av en genomgripande renovering. Huset är dåligt isolerat med hög energiförbrukning. Förutom brister i den tekniska standarden är huset byggt i blå lättbetong med risk för hög radonhalt som följd. Husets utformning och planlösning är inte anpassat efter dagens behov och regler. Hiss saknas och kan inte eftermonteras på ett acceptabelt sätt. Badrummen är små vilket gör att huset uppvisar mycket bristande tillgänglighet för rörelsehindrade.

Förslaget att riva huset och uppföra ett nytt enligt dagens regler och behov bedöms i detta fall vara ett bättre alternativ än att renovera. Det skulle även ge ett positivt tillskott av lägenheter i kommunen.

Gestaltning

Byggnaden föreslås uppdelad i två volymer för att ansluta till de mindre volymer som både flerbostadshusen och enbostadshusen har. Även det befintliga flerbostadshuset inom fastigheten har en sådan uppdelning. I likhet med de närliggande flerbostadshusen föreslås den nya byggnaden få ett låglutande pulpettak med den högsta delen mot gatan. De svarta plåttaken inspirerar till en uppdelning av fasaden där den övre delen kläs med falsad metallblank plåt och den nedre i ett mörkare skivmaterial. Taket föreslås bli vegetationstäckt vilket bland annat bidrar till biologisk mångfald och hållbar dagvattenhantering.

För att minimera besvärande insyn mot villatomten i sydost får inte balkonger finnas på fasaden mot denna. Fasaden mot sydost bör av samma skäl även ha begränsade fönsteröppningar.



Situationsplan

Bild: KOD Arkitekter

Trafik och kommunikationer

Parkering

Bilparkering ska anordnas inom fastigheten. Parkering ska huvudsakligen ske i garage under ny byggnad. Cykelparkering kan anordnas både på förgårdsmark, inomhus och på gårdssidan. I fastighetsägarens förslag finns 11 bilplatser redovisade varav 8 i garage och 3 på mark. Parkeringstalet blir med detta utförande 0,8 bilplatser per lägenhet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom fastigheten. Allt takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till ytor öppna för infiltration alternativt perkolationsmagasin. Inget dagvatten får avledas till angränsande bostadsfastigheter.

Inom bebyggd fastighetsmark ska överskott av dräneringsvatten och vatten från grönytor ledas till kommunens förbindelsepunkt för dagvatten. Ingen förbindelsepunkt kan erbjudas på den lägre delen av tomten.

En dagvattenutredning har gjorts för projektet (Markidé Lars Hedman AB, 2017-04-17). Fastighetens södra del, inklusive takytan ansluts via dagvattenmagasin till förbindelsepunkt i Trappvägen. Takyta utförs som sedumtak och parkering ska vara öppen för dagvatteninfiltration genom exempelvis armerat gräs eller grus. Tomtens övriga yta behåller sin skogskaraktär med tillskott av nya uteplatser samt anpassade vegetationsytor för magasinering och infiltration, som utformas i samråd med landskapsarkitekt.

Miljökvalitetsnormerna för vatten i recipienten bedöms inte bli påverkade av planförslaget. Planområdet är litet och dagvattenhanteringen regleras med bestämmelser på plankartan.

Hälsa och säkerhet

Klimat

Med föreslagen dagvattenhantering kommer inte förslaget ge några negativa konsekvenser med anledning av klimatförändringar.

Buller

Biltrafiken som planförslaget medför kan inte antas leda till att de låga bullernivåerna som beräknats i den kommunövergripande utredningen 2015 överskrids.

Radon

Ny bebyggelse ska utföras radonsäkert med anledning av att marken klassas som normalradonmark.

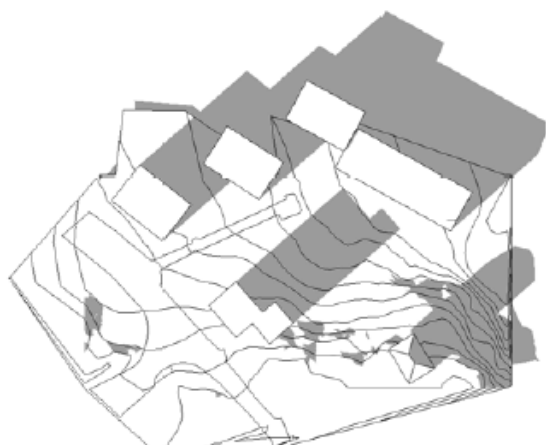
Skuggning

En solstudie har tagits fram för att visa hur den föreslagna byggnaden påverkar de närmast liggande fastigheterna med avseende på solljus och slagskuggor. Tidpunkterna är valda kring vår- och höstdagjämning, samt sommarsolstånd. Bilden nedan visar hur skuggan faller på eftermiddagen vid höst- och vårdagjämning. Studien tar inte hänsyn till skuggning från träd. Snedbilderna visar hur fasaderna kring gården på Svanholmsvägen 2 A-C och Trappvägen 1 B påverkas med en uppskattning av trädens påverkan.

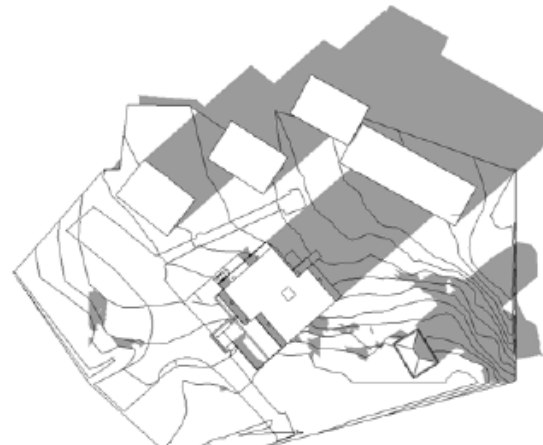
Planförslaget innebär en ökad skuggning för några bostäder inom kvarteret. Konsekvensen uppstår på grund av att den föreslagna byggnaden får en högre höjd, en större utbredning och är placerad längre in från gatan än den befintliga byggnaden.

Sydostfasaderna på Trappvägen 1-1B kommer under vår och höst skuggas mer på förmiddagen. Även sydvästfasaden på 1B kan skuggas något mer på förmiddagen. Sydvästfasaden på Svanholmsvägen 2C kommer, förutom under sommaren, skuggas mer på eftermiddagen. Trappvägen 5 kan skuggas något mer kvällstid under sommaren.

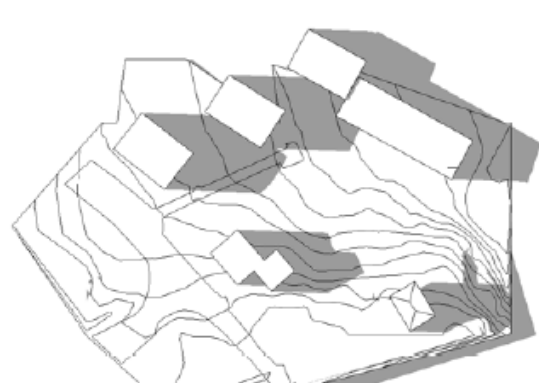
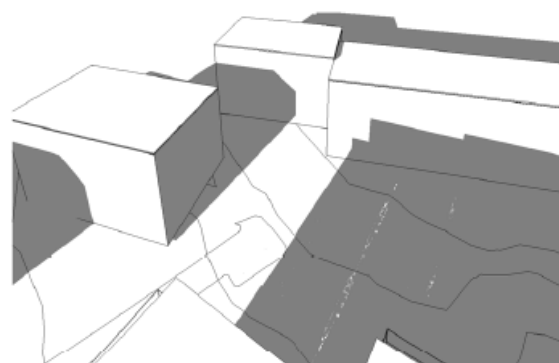
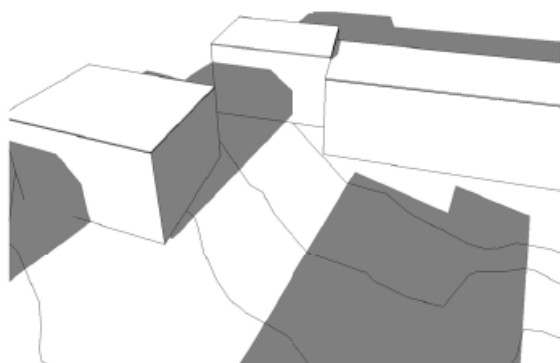
De bostäder som särskilt nämns ovan är genomgående och bedöms även efter planens genomförande ha goda ljusförhållanden och acceptabel insyn. Övriga bostäder inom Ståthållaren 14 och 5 påverkas inte nämnvärt av detaljplanen.



15 mars 15.00 *Befintlig situation*



15 mars 15.00 *Föreslagen byggnad*



25 juni 18.00 *Befintlig situation*



25 juni 18.00 *Föreslagen byggnad*

Avfall

Avfallshantering ska lösas inom fastigheten. Avfallshanteringen planeras ske genom kärl inom kvartersmark mot gata. Kärlen kan hämtas och tömmas och utrymme finns för entreprenörernas fordon. Hushållsavfall föreslås sorteras i två fraktioner och källsortering av övriga fraktioner föreslås ske i skåp.

Då Trappvägen lutar mer än 7 % i det aktuella avsnittet (ca 10 %) får inte bottentömmande kärl användas i dagsläget med anledning av regler kring renhållningsfordonens behov.

Luftkvalitet

Planområdet utsätts inte för höga nivåer av luftföroreningar (PM10 och NO₂) enligt planeringsunderlag framtaget av Östra Sveriges luftvårdsförbund. Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län. Bedömningen är att det inte finns någon risk att miljökvalitetsnormerna för luft överskrids.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser men ingen allmän platsmark finns inom planområdet.

Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom allmän platsmark fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av s k servisledningar (enskild ledning in till det egna huset), grönytor m m. Anläggningar på kvartersmark, som är till nytta för flera fastigheter, kan inrättas som gemensamhetsanläggningar.

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

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till Ståthållaren 4 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande regleras i ett exploateringsavtal mellan Danderyds kommun och ägaren till fastigheten Ståthållaren 4. Avtalet reglerar ansvar och tidplan för genomförandet, avfallshantering och annan teknisk försörjning, dagvattenhantering samt skydd av vegetation. Avtalet ska godkännas av kommunstyrelsen innan byggnadsnämnden beslutar om antagande av detaljplaneförslaget.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Tomtindelning för Ståthållaren från 1946 ska upphöra att gälla inom planområdet i och med antagande av detaljplanen.

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

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Fastigheten Ståthållaren 4 ingår inte i någon gemensamhetsanläggning. Inga kända servitut eller ledningsrätter belastar heller fastigheten idag.

Konsekvenser för berörda fastigheter

Genomförande av detaljplanen kräver inte någon fastighetsreglering. Detaljplanen hindrar dock inte att en fastighetsreglering genomförs i framtiden mellan fastigheterna Ståthållaren 4 och Ståthållaren 14 för att bättre stämma överens med nuvarande markplanering och skötsel av kvartersmarken. En sådan reglering kräver dock att tomtindelningen från 1946 upphävs även inom Ståthållaren 14.

Tekniska frågor**Tekniska undersökningar**

Se planbeskrivningen s. 5 för sammanställning av planeringsunderlag och utredningar som tagits fram för detaljplanen.

Tekniska anläggningar**Vägar**

Fastigheten är redan ansluten till befintlig kommunal gata och ingen utbyggnad eller standardhöjning planeras för tillfället.

Vatten- och avlopp

Befintliga kommunala VA-anläggningar har kapacitet för exploateringen, under förutsättningar att föreslagna dagvattenanläggningar utförs (se dagvattenutredning). Fastigheten är redan ansluten till kommunens VA-nät i Trappvägen.

Avlopps nätet 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.

Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning och avledas till allmän dagvattenledning eller diken.

El och tele

Planområdet är anslutet till befintligt nät för el och tele.

Dokumentation och kontroll

Fastighetsägaren upprättar erforderliga kontrollprogram. Väg- och VA-anslutningar till allmänna anläggningar ska dokumenteras i enlighet med tekniska kontorets föreskrifter.

En etableringsplan som redovisar hur den befintliga vegetationen ska skyddas under byggtiden inlämnas i samband med byggnationen.

Ekonomiska frågor**Ekonomiska konsekvenser för kommunen**

Detaljplanen medför inga direkta investeringar i allmänna anläggningar för kommunen. Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader som kan hänföras till den egna fastigheten och ansvarar för anslutningen 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 servitut eller 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.

Fastighetsplan/tomtindelning

Gällande tomtindelning från 1946 upphävs för Ståthållaren 4 i och med att denna plan antas och beslutet vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Jonas Carlsson. Projektledare är mark- och exploateringsingenjör Malin Hultman.

GRANSKNING

Planförslaget har ändrats så att parkering huvudsakligen ska finnas i parkeringsgarage i stället för som markparkering. Huset kan därmed flyttas närmare gatan och en lägenhet i undre souterrängplanet utgår.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Jonas Carlsson
Planarkitekt