

Annie Skoog



Planbeskrivning

Detaljplan för Byråingenjören 3

i Stocksund, Danderyds kommun

ANTAGANDEHANDLING

Innehållsförteckning

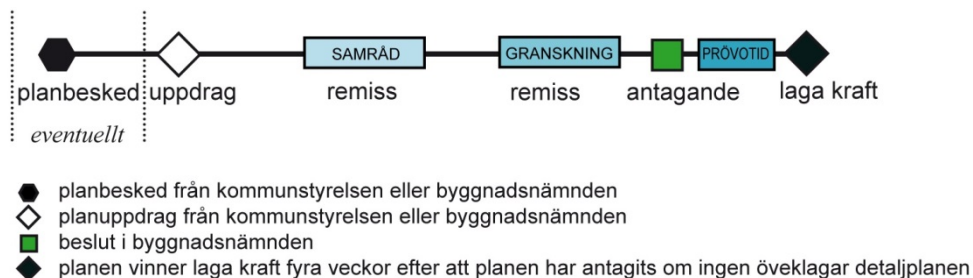
INLEDNING	3
Planens handläggning	3
Handlingar	4
Planens syfte	4
Behovsbedömning	4
Planområdet/lägesbestämning	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Planuppdrag	4
Riksintresse/kulturmiljö	4
Översiktsplan	5
Detaljplaner och fastighetsplaner	5
Vattendirektiv	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	6
Planförslaget	6
Natur och mark	7
Bebyggelseområden	7
Trafik, kommunikation och service	9
Teknisk försörjning	9
Tillgänglighet	9
Hälsa och säkerhet	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Tekniska frågor	12
Ekonomiska frågor	13
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	14
Genomförandetid	14
Fastighetsplan/tomtindelning	14
Medverkande tjänstemän	14

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 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: april/maj 2018
- Granskning: september/oktober 2018
- Beslut om antagande: november/december 2018

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse från den 2 januari 2015.

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Sändlista

Planens syfte

Syftet med planläggningen är att stycka fastigheten Byråingenjören 3 i två fastigheter och att möjliggöra för ett nytt bostadshus inom den nya fastigheten.

Behovsbedömning

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

Planområdet/lägesbestämning

Området är beläget i Stocksund och utgörs av fastigheten Byråingenjören 3, Vintervägen 23. Arealen är 3536 kvm. Fastigheten är privatägd.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2016-04-13, § 20, att uppdra åt kommunledningskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att stycka fastigheten Byråingenjören 3 i två fastigheter.

Riksintresse/kulturmiljö

Planområdet ligger inte inom något område utpekat som riksintresse.

Planområdet ligger inom området Gamla Stocksund och Mörby, som pekas ut som bevarandeområde B51 i Kulturmiljöhandboken för Danderyds kommun, och betraktas som särskilt värdefullt ur kulturhistoriskt perspektiv. Området byggdes ut under 1900-talets första decennier. Topografin växlar mellan bördiga dalar och höjder med barrträd. Området karaktäriseras av en rik växlighet vilket gör att gaturummet domineras av vegetation, snarare än bebyggelse.

Bebyggelsen är anpassad till topografin och inga plansprängningar eller utfyllnader har skett när husen byggts. De äldre husen är stora om 1 1/2 - 2 våningar och har oregelbundna planformer och varierade fasader, medan de yngre är något mindre och kännetecknas av regelbundenhet och enkelhet. Fasadmaterialen varierar mellan trä och puts. Taken varierar mellan oregelbundna tak med takfall åt olika håll och brutna eller obrutna sadeltak. Det dominerande takmaterialet är rött lertegel.

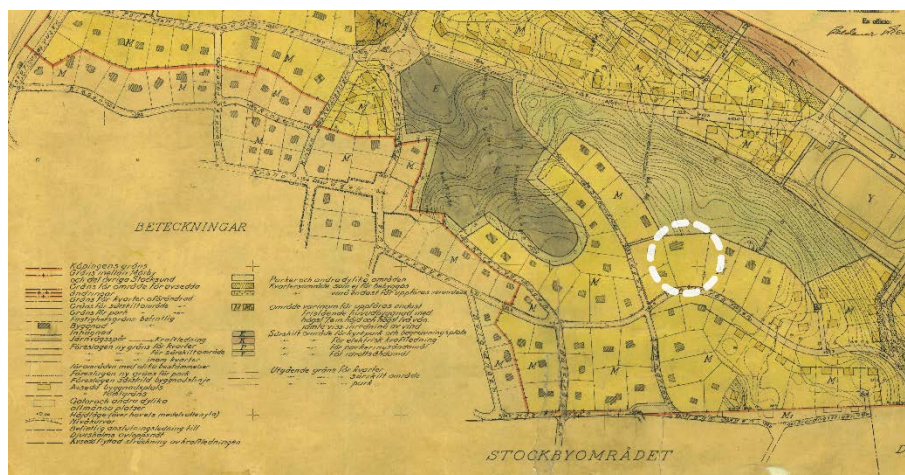
För att områdets kulturhistoriska värden ska bevaras, är det vid underhåll, om- och tillbyggnader, nybyggnader eller andra arbeten av stor vikt att hänsyn tas till områdets karaktär.

Översiktsplan

I Danderyds gällande översiktsplan, från 2006, anges området som bebyggelseområde.

Detaljplaner och fastighetsplaner

Gällande detaljplan för området är S265 från 1934. Detaljplanen anger bostadsändamål. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1000 kvm och högst 1/10 av fastigheten får bebyggas med fristående byggnader. Fastigheten får bebyggas med en huvudbyggnad i två våningar. Är fastigheten större än 1750 kvm får även en komplementbyggnad uppföras. Huvudbyggnaden och komplementbyggnaden får inte uppföras närmare än 6 m respektive 4,5 m från fastighetsgräns, undantag får dock göras om det anses lämpligt. Högsta byggnadshöjd är 7,6 m för huvudbyggnad och 3 m för komplementbyggnad. För huvudbyggnader som är uppförda i två våningar finns möjlighet att inreda vind.



Urklipp från gällande detaljplan, S265, med streckad markering runt planområdet

Gällande tomtindelning (numera fastighetsindelningsbestämmelse), med aktnummer 0162-T18/1923, är fastställd den 14 december 1923. Tomtindelningen för fastigheten Byråingenjören 3 upphör att gälla inom planområdet när denna detaljplan vinner laga kraft.

Vattendirektiv

Vattenmyndigheten fastställde den 16 december 2016 förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för Norra Östersjöns vattendistrikt, för perioden 2016–2020. 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 är recipient för dagvattnet inom planområdet. Vattenförekomsten 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 tributyltenn-föreningar (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 måste dock vidtas så fort som möjligt.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget

Planförslaget möjliggör att fastigheten Byråingenjören 3 kan styckas i två fastigheter; stamfastigheten, med det befintliga bostadshuset, samt styckningslotten, inom vilken ett nytt bostadshus föreslås få uppföras. Samma planbestämmelser föreslås inom hela planområdet, varför inga fastighetsindelningsbestämmelser upprättas.

Minsta tillåtna fastighetsstorlek regleras till 1300 kvm, vilket gör det möjligt att stycka fastigheten i två fastigheter. Illustrationen nedan visar ett exempel på hur den nya fastighetsgränsen kan dras. Stamfastigheten blir då uppskattningsvis 2100 kvm och styckningslotten blir ca 1400 kvm. Befintlig infart föreslås att nyttjas gemensamt av fastigheterna, vilket kan lösas med servitut. Byggnaderna ska vara friliggande, varav en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras inom respektive fastighet. Byggrätten är i enlighet med gällande detaljplan där högst 10 % av fastighetens area får bebyggas, varav 30 kvm byggnadsarea får utgöras av komplementbyggnad inom respektive fastighet. Huvudbyggnaden får högst inrymma en bostad och en komplementbostad. Högst tillåtna byggnadshöjd är 7,6 m för huvudbyggnaden och 3 m för komplementbyggnaden. Huvudbyggnaden får placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns och minst 6 m från fastighetsgräns mot Vintervägen. Komplementbyggnaden får placeras minst 1 m från fastighetsgräns och minst 6 m från fastighetsgräns mot Vintervägen. Eftersom den befintliga komplementbyggnaden ligger i fastighetsgräns och kommer bli planstridig bör denna antingen flyttas eller rivs innan bygglovs söks för det nya bostadshuset. För att säkerställa att dagvatten renas, fördröjs och infiltreras inom planområdet föreslås att endast 35% av fastighetsarean får hårdgöras.



Illustration över hur den nya fastighetsgränsen kan dras

Natur och mark

Grönstruktur – mark, vegetation och rekreation

Marken inom fastigheten är relativt flack i den västra delen och sluttar uppåt i den nordöstra delen. Berg går i dagen på vissa ställen, men i övrigt präglas fastigheten av en rik växlighet med löv- och barrträd. De dominerande trädsorterna är ek och tall.

Norr om planområdet finns grön- och rekreationsområdet Idrottsparken som består av både öppen äng och sluten skog. Här finns motionsstråk, idrottsanläggningar, lekplats samt en skidbacke. Idrottsparken sammanlänkas vidare med Kyrkparken som ligger nordväst om planområdet.

Fornlämningar

Det finns inga kända fornlämningar i området.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktliga kartor från Sveriges Geologiska Undersökningar utgörs planområdet av berg och morän.

Bebyggelseområden

Exploateringen av området gjordes under 1900-talets första decennier. Den äldsta bebyggelsen från 1900-talets två första decennier består av stora villor uppförda i 1 1/2 - 2 våningar som präglas av oregelbundna planformer och varierade fasader, medan den yngre bebyggelsen är något lägre och kännetecknas av en regelbundenhet och enkelhet.

Fasadmaterialen varierar mellan trä och puts. Taken varierar mellan oregelbundna tak med takfall åt olika håll och brutna eller obrutna sadeltak, och det dominerande takmaterialet är rött lertegel.

Bebyggelsen inom fastigheten Byråingenjören 3 består av en huvudbyggnad, uppförd 1924, i två våningar och källare med garage, samt en komplementbyggnad. Huvudbyggnaden är placerad långt in på fastigheten och komplementbyggnaden är lokaliserad precis i anslutning till fastighetens norra gräns. Huvudbyggnaden har en tydlig sockel i grå natursten, fasader i vit puts, spröjsade fönster och fönsterluckor i grått, och ett brutet sadeltak täckt av rött lertegel. Framför huset finns en uteplats med pool. Den totala byggnadsarean för huvudbyggnaden är ca 191 kvm. Komplementbyggnaden har fasader i trä och har en total byggnadsarea på ca 9 kvm.

Planförslaget innebär att Byråingenjören 3 kan delas i två fastigheter, stamfastigheten med det befintliga bostadshuset och styckningslotten där ett nytt bostadshus föreslås att uppföras. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 1300 kvm. Endast friliggande byggnader får uppföras inom fastigheten, varav en huvudbyggnad och en komplementbyggnad. Högsta utnyttjandegrad är 10 % byggnadsarea av fastighetens area, varav 30 kvm byggnadsarea får utgöras av komplementbyggnad. Huvudbyggnaden får högst inrymma en bostad och en komplementbostad. Huvudbyggnaden får placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns och 6 m från fastighetsgräns mot Vintervägen, och komplementbyggnaden får placeras minst 1 m från fastighetsgräns. Högsta tillåtna byggnadshöjd är 7,6 m för huvudbyggnaden och 3 m för komplementbyggnaden. Nedan illustreras det ungefärliga läget var det nya bostadshuset föreslås att lokaliseras. Eftersom den befintliga komplementbyggnaden blir planstridig föreslås denna att flyttas eller rivas innan bygglov söks för det nya bostadshuset.



Den röda streckade linjen illustrerar inom vilket område det nya bostadshuset kan lokaliseras

Trafik, kommunikation och service

Planområdet är beläget vid Vintervägen som är en lokalgata med sparsam trafik. Det finns en befintlig infart från Vintervägen, och i nuläget sker parkering inom den egna fastigheten Byråingenjören 3. Planförslaget möjliggör för befintlig infart att nyttjas gemensamt av fastigheterna, och att parkering sker inom respektive fastighet.

Ca 440 m från planområdet finns Stockholmsvägen, vilken är en huvudgata med busstrafik. Närmsta busshållplats, Svanholmsvägen, är belägen ca 620 m från planområdet. Roslagsbanan finns i närområdet. Det närmsta station för Roslagsbanan, Mörby station, finns på ett avstånd på ca 1,5 km från området.

Planområdet är beläget med ett avstånd på ca 730 m från Stocksunds torg och ca 2,5 km från Mörby centrum, där det finns ett utbud av butiker, service och kollektivtrafik. Ca 800 m nordöst om planområdet finns Stockhagens idrottsplats med konstgräsplaner, ishall, uterink, löpbanor, längdhoppsgröpp samt basketplan. I anslutning till idrottsplatsen ligger även Idrottsparken där det bland annat finns ett motionsspår. Petruskyrkan ligger ca 380 m i västlig riktning från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten-, spill- och dagvatten. Allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar finns i Vintervägen. Den befintliga fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. En ny förbindelsepunkt behöver upprättas för att ansluta styckningslotten till det befintliga verksamhetsområdet.

Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom planområdet. Allt takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till vegetationsytor. För att säkerställa detta föreslås att endast 35% av fastighetsarean får hårdgöras.

Värme, el och elektronisk kommunikation

Ledningar för el, värme, internet och telefoni finns i området och den befintliga fastigheten är ansluten till nätet. Ledningsägare är E.ON och Skanova. Styckningslotten ansluts till befintligt nät i samråd med ledningsägarna.

E.ON:s elservisledningar som ansluter till befintligt bostadshus kommer med föreslagen fastighetsgräns att ligga inom styckningslotten och inom det område där nytt bostadshus föreslås att uppföras. Ledningarna behöver därför flyttas, vilket fastighetsägarna bekostar. Förläggs ledningarna inom styckningslotten ska ett markupplåtelseavtal tecknas för ledningen mellan fastighetsägarna och ledningsägaren.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet bedöms vara god. För att säkerställa en god tillgänglighet ska tillgänglighetskraven i BBR (Boverkets byggregler) följas vid om- och nybyggnation.

Hälsa och säkerhet

Klimat

I planområdets sydöstra del finns ett lågpunktsområde, utpekat i Länsstyrelsens översiktliga lågpunktskarta i pilotprojektet Skyfall, som riskerar att översvämmas vid skyfall. Detta bör tas hänsyn till vid uppförande av ny bebyggelse inom styckningslotten.



Illustration över lågpunktsområde som riskerar att översvämmas vid skyfall

Buller

Enligt den kommuntäckande bullerinventering som gjordes 2015 överskrids inte riktvärdena för trafikbuller vid bostadsbyggnader inom planområdet. Planförslaget bedöms inte bidra till att riktvärdena riskerar att överskridas och ytterligare utredningar av trafikbuller anses därför inte nödvändiga.

Markföroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger inom ett område med en uranhalt om 56 Bq/kg. Rikt- och gränsvärden för radon ska följas vid om- och nybyggnation.

Avfall

Föreskrifterna om avfallshantering för Danderyds kommun ska följas. Avfallsbehållare ska på hämningsdagen normalt ställas vid fastighetsgräns eller vid renhållningsansvarig nämnd anvisad plats så nära angöringsplats för hämningsfordon som möjligt.

Avfallshanteringen ska fortsättningsvis lösas inom den egna fastigheten. Avfallskärl ska finnas i anslutning till Vintervägen.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt uppgifter från Östra Sveriges luftvårdsförbund beräknas årsmedelhalten för kvävedioxid vara 5-10 µg/m³ i planområdet. Årsmedelhalten för inandningsbara partiklar (PM10) är beräknade till 10-15 µg/m³, medan uppgifter om bensenhalterna i området saknas. Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark.

Det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet, som kommunen är huvudman för, är redan utbyggt och den befintliga fastigheten är idag ansluten. Kommunen ansvarar för att upprätta en ny förbindelsepunkt till styckningslotten. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Fastighetsägarna ansvarar för anläggande och framtida drift av s.k. servisledningar (enskild ledning in till det egna huset).

Anläggningar på kvartersmark, som är till nytta för flera fastigheter, kan inrättas som gemensamhetsanläggningar.

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

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägarna till Byråingenjören 3 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Tomtindelningen för fastigheten Byråingenjören 3, fastställd den 14 december 1923, upphör att gälla när denna detaljplan vinner laga kraft.

Fastigheten Byråingenjören 3 ska styckas genom en lantmäteriförrättning. Efter genomförd förrättning bildas två fastigheter, stamfastigheten och styckningslotten. Erforderliga servitut bör bildas i samband med avstyckningen. Fastighetsägarna ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen.



Exempel på hur fastigheten kan styckas

Fastighetsindelningsbestämmelser upprättas inte för att reglera ny fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar, servitut eller ledningsrätter inom planområdet.

Gemensam infart för de blivande två fastigheterna föreslås att lösas genom servitut. Avfallshanteringen skulle också kunna ordnas gemensamt för fastigheterna.

Konsekvenser för berörda fastigheter

Detaljplanen medger att fastigheten Byråingenjören 3 kan styckas i två fastigheter. Fastighetsindelningsbestämmelserna enligt gällande tomtindelning upphör inom fastigheten när denna detaljplan vinner laga kraft. Fastighetsbildning föreslås ske så att stamfastigheten blir ca 2100 kvm och att styckningslotten blir ca 1400 kvm. Stamfastigheten får då en byggrätt om 210 kvm byggnadsarea och styckningslotten 140 kvm byggnadsarea. Genom att upprätta servitut för gemensam infart behöver fastighetsägarna inte anordna en ny infart till styckningslotten och mer tomtyta frigörs.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Vägar

Det finns en befintlig infart till fastigheten från Vintervägen. Både ur trafiksynpunkt och ur kulturmiljösynpunkt bör befintlig infart nyttjas gemensamt av både stamfastigheten och styckningslotten, vilket föreslås lösas med servitut.

Vatten och avlopp

Befintliga kommunala anläggningar för vatten-, spill- och dagvatten har kapacitet för exploateringen. Den befintliga fastigheten är ansluten till det befintliga ledningsnätet. Ny förbindelsepunkt behövs för styckningslotten. Kommunens VA-avdelning bestämmer förbindelsepunkt för vatten-, spill- och dagvatten efter samråd med fastighetsägarna.

Dricksvatten- och spillvattenanslutning ska ske till allmänt ledningsnät. Avloppsnätet ska utformas med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Anslutning till befintligt VA-nät och nyläggning eller omläggning av servisledningar, som krävs på grund av utbyggnaderna, ska ske på fastighetsägarnas bekostnad. Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning inom fastigheten.

Värme, el och elektronisk kommunikation

Ledningar för el, värme, internet och telefoni finns i området och den befintliga fastigheten är ansluten till nätet. Ledningsägare är E.ON och Skanova. Styckningslotten kan också anslutas till befintligt nät.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanen bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Fastighetsägarna ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten och genomförande av detaljplanen såsom fastighetsbildning. Fastighetsägarna bekostar den nya förbindelsepunkten för vatten-, spill- och dagvatten till styckningslotten enligt kommunens taxa.

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 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 fastighetsägarna garanterad rätt att bygga i enlighet med planen.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägarna har rätt till ersättning.

Fastighetsplan/tomtindelning

Gällande tomtindelning fastställd den 14 december 1923, med aktnummer 0162-T18/1923, upphävs inom planområdet i och med att denna plan antas och beslutet vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Malin Hultman, exploateringsingenjör.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Annie Skoog
Planarkitekt