

PLANBESKRIVNING

HANDLINGAR

- Planbeskrivning med miljökonsekvensbeskrivning och riskanalys
- Plankarta med bestämmelser och illustration
- Genomförandebeskrivning

PLANENS SYFTE OCH HUVUDDRAG

Detaljplanen syftar till att ge fastighetsägaren till Bulten 1-3 en möjlighet att utveckla sin kontorsverksamhet och få en större byggrätt. Syftet är också att planlägga för vägmark där Danderydsvägen ligger i dag. Enligt gällande stadsplan var avsikten att flytta vägen söderut och ett vägreservat för detta finns därför på mark som idag används som betesmark. Vägflyttningen genomfördes aldrig varför vägen ligger på kvartersmark tillhörande Bulten 1 och 2. Vägflyttningen förefaller i dagsläget onödig.

I samband med planändringen för Bulten 1-3 har en översyn gjorts av planförhållandena på angränsande fastighet Bulten 4. För att reglera bebyggelsen där och tillfarten till fastigheten har planförslaget utvidgats med detta område. Planens syfte är således även att säkerställa en tillfart till Bulten 4 och anpassa planens bestämmelser efter rådande förhållanden.

PLANDATA

Läge och areal

Planområdet ligger vid Danderydsvägen, direkt öster om Norrtäljevägen (E18). Det gränsar i norr mot industrifastigheterna Bulten 5 och 10 och i öster mot jordbruksfastigheten Ekeby gård. Planområdets areal är ca 5.0 ha.

Markägoförhållanden

Fastigheterna Bulten 1 - 5 är i privat ägo. Övriga fastigheter inom planområdet, Danderyd 2:1 m fl, ägs av Danderyds kommun.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Översiktliga planer

I kommunens översiktsplan antagen 12 april 1999 anges att området är avsett för arbetsplatser.

Detaljplaner

För området gäller en stadsplan fastställd 1978-04-27 (Nr 383). Planen är inte genomförd i denna del. Flera av fastigheterna har fått bygglov på dispens från gällande plan. Huvudsyftet med planen när den upprättades var att förbereda för det nya gymnasiet men även en omläggning av Danderydsvägen planerades.

Kvartersmarken kan enligt gällande plan användas på olika sätt. Bulten 1 får användas till handel och bostäder. Bulten 2 och 3 utgör reservat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse med relativt fri användning och möjlighet till tillbyggnader. Bulten 4 får användas till småindustri och ishall. Användningen av den kulturhistoriskt värdefulla bebyggelsen inom området skall för varje särskilt fall provas lämpligt. Småindustrin får inte vålla olägenheter för närboende.

När det gäller pågående verksamheter på de fyra ingående fastigheterna överensstämmer endast Bulten 3 med gällande plan. Bulten 1 används till kontor i stället för handel och bostäder. Danderydsvägen går idag över Bulten 2 varför den fastigheten också strider mot planen. Bulten 4 används idag för bilförsäljning. Byggnaden är större än vad gällande byggrätt medger.

Kommunala beslut i övrigt

Kommunstyrelsen beslutade 1999-01-11 § 10 att uppdra åt byggnadsnämnden att framlägga detaljplan för fastigheterna Bulten 1,2 och 3 mm baserad i huvudsak på ett utbyggnadsförslag som presenterats av fastighetsägaren. Tidigare har kommunstyrelsen, 1998-01-12 §9, uppdragit åt byggnadsnämnden att genom ändring av detaljplanen pröva möjligheten att förbättra tillfarten för fastigheten Bulten 4. De båda planuppdragen har sammanförts i detta förslag till ny detaljplan.

Program

Ett program för detaljplanen och en bilagd programskiss har upprättats och remitterats till berörda. Programmet och inkomna synpunkter har legat till grund för detta förslag till detaljplan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Mark och vegetation

Planområdets kvartersmark upptas av byggnader, parkeringsytor, kommunikationsytor och i viss mån även grönytor. Söder om Rinkeby gård finns stora uppvuxna lövträd som ger en särskild karaktär åt området. Träden skall i möjligaste mån bevaras. Varje fällning av träd måste provas i ett marklov.

I planområdets sydvästra del används marken till trafikanläggningar, en ny cirkulationsplats, påfartsramp till motorvägen och gator skilda åt av gräsytor. Öster om Kyrkogårdsvägen och söder om Danderydsvägen används marken som betesmark för nötboskap.

Geotekniska förhållanden

Marken består huvudsakligen av morän. I området kring Rinkeby gård finns partier med berg i dagen. En geoteknisk undersökning som förberedelse för nybebyggelsen kommer att genomföras.

Befintlig kontorsbebyggelse

Inom fastigheten Bulten 1 finns ett kontorshus från början av 1980-talet. Byggnaden är uppförd till höjder varierande från en till tre våningar varav den högsta delen är den norra som vetter mot Rytta vägen.

I den nya planen föreslås en utökad byggrätt, dels i byggnadens sydöstra del och dels i den västra. För att åstadkomma tillbyggnaden västerut föreslås att en del av en befintlig förrådsbyggnad rivs.

Inom fastigheten Bulten 4 ligger en industribyggnad som idag används till bilservice och bilförsäljning. Byggnaden är delvis uppförd på mark som enligt gällande plan inte får bebyggas. Inom fastigheten finns även en carport och ett litet förråd. I den nya planen föreslås att byggrätten utökas så att den överensstämmer med det som är byggt på fastigheten idag. Fastigheten föreslås få en framtida användning angiven som bilservice, bilreparationer och bilförsäljning samt småindustri.

Kulturhistoriskt värdefull bebyggelse

Rinkeby gård och Länsmansgården

Den välbevarade gårdsbebyggelsen berättar på ett värdefullt sätt om Danderyds socken före villasamhällets tid. Gårdarna liksom det öppna jordbrukslandskapet ligger inom ett bevarandeområde (B4) enligt kommunens kulturmiljöhandbok.

För den gamla gårdsbyggnaden, Rinkeby gård på Bulten 2, medger den nya planen att byggnaden får en fri användning men den skall anpassas till bebyggelsens kulturvärden. Avsikten är att inrymma en restaurang i byggnaden. För att inte göra så stora ingrepp i den kulturhistoriskt värdefulla byggnaden föreslås att ett kök och en byggnad för lunchservering får uppföras som en tillbyggnad väster om mangårdsbyggnaden och gränsande till fastigheten Bulten 4. I förhållande till nu gällande plan innebär det nya planförslaget att tillbyggnadsmöjligheten styrs hårdare och att kulturmiljön får ett starkare skydd.

Vid Länsmansgården, som ligger på Bulten 3 nära motorvägen, föreslås en rätt att uppföra en envåningsbyggnad för kontor. Den är avsedd att ge ett visst skydd mot buller men också att skapa en gårdsbildning. Den nya byggnaden skall anpassas till kulturmiljön. För fastigheten föreslås att användningen skall anpassas till bebyggelsens kulturvärden, dock inte bostäder på grund av närheten till E18.

TRAFIK OCH PARKERING

Danderydsvägen ligger idag på kvartersmark som tillhör Bulten 1 och 2. Enligt gällande stadsplan skulle vägen flyttas söderut. I den nya planen föreslås vägen ligga kvar i befintligt läge och breddas något för ett vänstersvängande körfält. Detta körfält behövs för att klara tillfarten till fastigheterna i kv Bulten och till Rinkebyvägen.

Inom vägområdet har nyligen en cirkulationsplats anlagts vid avfarten från motorvägen och Kyrkogårdsvägens anslutning till Danderydsvägen har fått en ny sträckning. På Danderydsvägens norra sida planeras en gång- och cykelväg som kommer att anslutas till befintligt GC-stråk söderut via en tunnel under vägen.

Den allmänna lokalgatan i planområdets norra del, Rytta vägen, föreslås utvidgas med en vändplan intill transformatorstationen på mark som tillhör kommunen. Tidigare planlagd mark för vändplan längre västerut föreslås övergå till kvartersmark. Från den nya vändplanen föreslås gatan fortsätta som idag och tillfarten till Bulten 4 säkras genom servitut över mark som tillhör Bulten 5.

Bulten 1 får tillfart från Danderydsvägen, Rinkebyvägen och Rytta vägen. Bulten 2 och 3 föreslås få en gemensam tillfart från Danderydsvägen intill tillfarten för Bulten 1. Öppningen mot Danderydsvägen blir på detta sätt begränsad.

Parkeringsplatser skall enligt kommunens policy anordnas inom varje fastighet för dess behov. För fastigheterna Bulten 1-3 kommer ca 130 platser att byggas vilket har bedömts vara tillräckligt. Av dessa redovisas 40 platser på en gemensamhetstomt för Bulten 2 och 3.

BROTTSFÖREBYGGANDE ÅTGÄRDER

Polisens erfarenhet är att kontorsområden är särskilt utsatta för brott. Dessa sker framför allt nattetid och helger. För att minimera risken för inbrott föreslås att man planerar in inbrottsskyddande fönster och dörrar på tidigt stadium och att den yttre miljön planeras så att den kommer att upplevas som lättöverskådlig och upplyst. Detta gäller speciellt parkeringsplatser där bilinbrott är vanliga. Att inhägnadessa och endast ha en in- och utfart kan förebygga brott. Att begränsa växtlighet intill gång- och cykelvägar ökar tryggheten för den som går eller cyklar.

TEKNISK FÖRSÖRJNING

Vatten och avlopp

Norrvattens huvudvattenledningar passerar över planområdet och har rättighet till detta genom sk ledningsrätt. För arbeten som berör någon av dessa ledningar måste Norrvatten godkänna utförandet i avtal. Området som berörs har markerats som U-område på plankartan.

Kommunala va-ledningar korsar fastigheten Bulten 1 väster om befintlig kontorsbyggnad i nord-sydlig riktning. Ledningarna måste flyttas till ett läge i redovisat u-område när den planerade tillbyggnaden uppförs.

Bebyggelsen inom planområdet är ansluten till kommunens allmänna va-ledningar.

Lågspänningskablar

Graninge Nät AB har kablar längs östra gränsen på fastigheten Bulten 4 där det idag finns ett skärmtak. Planen medger inbyggnad av detta skärmtak men förutsätter då att kablarna läggs om.

Högspänningskablar

Graninge Nät AB har i anslutning till den planerade gång - och cykeltunneln under Danderydsvägen två jordkablar om 70 kV som lags ner 1998. Dessa kommer att behöva läggas om i samband med att tunneln och anslutande GC väg byggs ut.

Värme

Befintlig bebyggelse har uppvärmningen ordnad genom oljepannor. Ambitionen bör vara att på sikt ansluta bebyggelsen till fjärrvärme.

MILJÖKONSEKVENSER

Trafik

Planförslaget innebär att trafiken ökar något med anledning av att kontorsbebyggelsen byggs ut och att en restaurang tillkommer. För att klara den nya trafiksituationen kommer ett extra körfält att införas för vänstersvängande trafik på Danderydsvägen. Tillfarterna för Bulten 1, 2 och 3 samordnas så att öppningen mot Danderydsvägen blir på ett enda ställe. Utfartsförbud införs mot Danderydsvägen utom vid tillfarterna.

Buller och luftföroreningar

Danderydsvägen som ingår i planområdet har en trafikmängd om ca 5000 fordon / Åmd. De huvudsakliga störningarna i form av buller och luftföroreningar orsakas dock av närheten till väg E18 som ligger på 45-65 meters avstånd från fastigheterna. I detta vägvägsnitt är trafikmängden 60.500 fordon/Åmd. Bullervärdena varierar från 66 dB(A) i sydvästra delen av området till 68 dB(A) i den nordvästra.

Enligt beräkningar från Stockholms läns luftvårdsförbund ligger i dag mängden kvävedioxid på mellan 24-48 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ medan det högre värdet år 2006 beräknas sjunka till under 36. Värdena ligger således under gränsvärdet 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i miljö-kvalitetsnormen.

Kraftledning

En kraftledning med 70 kV spänning tangerar planområdet i öster. Avståndet mellan närmaste lina och kontorsbyggnaden varierar mellan 28 och 40 m. Det kortare avståndet är från den befintliga byggnaden och det längre avståndet från södra delen av den planerade tillbyggnaden. I denna del beräknas påverkan från ledningen bli 0.3 μT medan värdet vid det kortaste avståndet har beräknats till 0.5 μT . Värdena avser årsmedelvärden.

Radon

Marken inom planområdet är klassad som "normalriskmark"

Natur- och kulturmiljö

Områdets äldre gårdsbyggnader och jordbrukslandskapet söder om Danderydsvägen har stora miljövärden som störts av senare tillkommen industri- och kontorsbebyggelse. Den nu föreslagna detaljplanen medger en kompletterande bebyggelse som avskärmar en del av bullret från motorvägen och även ger ett visuellt skydd mot vägen. Länsmansgården får med den planerade längan mot E18 en fin gårdsbildningen. Krav ställs i planen på att de stora träderna bevaras. Rinkeby gård avskärmars från byggnaden med bilförsäljning genom den planerade tillbyggnaden för en servering och restaurangkök. Serveringsbyggnaden skall utformas som en trädgårdspaviljong med glasad fasad för att ge ett lätt intryck. Uteserveringen på gården skyddas från buller, ligger inbäddad i grönska från stora träd och får en fin utblick över betesmarken i söder. I denna del ställs krav på att träd endast kan fällas efter byggnadsnämndens tillstånd.

O-alternativet

Om detta planförslag inte genomförs innebär den gällande stadsplanen att Danderydsvägen skall flyttas till ett läge 40- 50 m söderut in på betesmarken. Nybebyggelse tillåts vid Rinkeby gård och Länsmansgården men inte på Bulten 1 och 4. Tre av fyra fastigheter skulle strida mot gällande plan.

RISKANALYS

Risikkälla

På grund av områdets närhet till väg E18 måste en bedömning göras av risker för olyckor på vägen som kan påverka området. Risikkällan är den trafik som finns på motorvägen och dess påfartsramp. Antalet fordon på motorvägen är i detta avsnitt 60.500 / årsmedeldygn. Fordon som genom en olyckshändelse åker av vägen kan orsaka såväl personskador som egendomsskador. Om fordonet dessutom innehåller farligt gods kan brand eller farliga gaser spridas.

Bedömning av risk för skador vid en eventuell olycka

Avståndet mellan motorvägen och tomtgränsen för de närmast belägna fastigheterna, Bulten 3 och 4, varierar mellan 40-55 m. Avståndet mellan motorvägen och byggnaderna kommer enligt planförslaget att bli ca 55 m. Avståndet från fastighetsgränserna till tillfartsrampen till E18 från cirkulationsplatsen varierar mellan 5 och 12 m. Risken för skador på personer eller egendom vid olycksfall bedöms som liten på grund av följande:

- Avståndet till byggnaderna från motorvägen är relativt stort.
- Påfartsrampen ligger 3-5 m lägre än byggnaderna och bilar på rampen har låg hastighet efter cirkulationsplats och i uppförsbacke.
- Detaljplanen har bestämmelse om bullerskydd och förstärkt väggkonstruktion för ny byggnad i fastighetsgräns mot motorvägen.
- Byggnaderna närmast vägen innehåller kontor och verkstäder med liten utomhusverksamhet.
- Restaurangen med uteservering ligger 100 m från motorvägen.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Ewy-Marie Staflund, planingenjör

Gunilla Wästlund, planchef

Rolf Kilander, exploateringschef

Miljö och stadsbyggnad 2000-04-25

Beskrivningen kompletterad 2000-06-28

Gunilla Wästlund
Gunilla Wästlund

PLAN/DP/Bult1-4/Besk2-utst/

ANTAGANDEHANDLING

**DETALJPLAN FÖR
BULTEN 1-4 M FL SAMT RYTTARVÄGEN
I DANDERYD, DANDERYDS KOMMUN**

DP 97

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING**GENOMFÖRANDETID**

Planens genomförandetid är 15 år räknat från dagen då planen vunnit laga kraft. Det betyder att fastighetsägare under denna tid är garanterade att få bygga enligt planen. Även efter genomförandetidens utgång får man bygga enligt planen eftersom den fortsätter att gälla tills kommunen beslutar att upphäva eller ändra den. Om så sker efter genomförandetidens slut utgår ingen ersättning för ev förlorad byggrätt.

ORGANISATORISKA FRÅGOR*Tidsplan*

Planprocessen

1999-01-11

Kommunstyrelsen uppdrar åt byggnadsnämnden att fram-
lägga ny detaljplan.

1999-06-04 - 1999-09-10

Samrådsmöte samt remiss av program till läns-
styrelsen, kommunala nämnder, kommunalsråd m fl.

1999-11-30

Byggnadsnämnden beslutar om remiss av upprättat plan-
förslag.

2000-02-10 - 2000-03-23

Samrådsmöte samt remiss av planförslag till läns-
styrelsen, kommunala nämnder, kommunalsråd m fl.

2000-05-09

Byggnadsnämnden föreslås besluta om utställning.

2000-05-22 - 2000-06-26

Utställning.

2000-08-29

Byggnadsnämnden föreslås tillstyrka planen

2000-10-23

Kommunfullmäktige behandlar planen.

Anläggningar

Under förutsättning att detaljplanen vinner laga kraft under hösten 2000 och att medel anvisas kan utbyggnaden av Danderydsvägen, gc-tunnel och anslutande gång- och cykelvägar ske under 2001.

Ansvar

Kommunen har det övergripande ansvaret för planens genomförande. Kommunen anlägger och bekostar utbyggnaden av Danderydsvägen, Ryttaresvägens vändplats, anslutande gång och cykelvägar samt tunnel under Danderydsvägen.

Berörda fastighetsägare svarar för genomförandet av planerad ny bebyggelse och tillbyggnader inom kvartersmark.

Avtal

Avtal skall tecknas mellan Danderyds kommun och respektive fastighetsägare för att reglera marköverlåtelse och fastigheternas ekonomiska del i kommunens kostnader för utbyggnad av gator och gc-vägar.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsägare

Fastigheterna Bulten 1 - 3 ägs av K/B Ehnen Fastighetsförvaltning. Fastigheten Bulten 4 ägs av Bromma Bil Henry Melin AB och Bulten 5 ägs av Bertil Strömberg Byggnads AB. Fastigheten Djursholm 2:369 ägs av Djursholms AB. Fastigheterna Danderyd 2:1 och Djursholm 2:421 ägs av Danderyds kommun.

Fastighetsplan

Fastighetsplan upprättas inte. Fastighetsbildningen görs i enlighet med i detaljplanen föreslagna användningsgränser.

Fastighetsbildning

Befintliga fastigheter behöver ombildas för att överensstämma med de nya fastighetsgränserna.

- Delar av fastigheterna Bulten 1 och 2 skall tillföras Danderyd 2:1 som vägmark.
- Små remsor av gatumark, del av Rinkebyvägen, skall tillföras fastigheten Bulten 1 för bättre anpassning till verkliga förhållanden.
- En särskild fastighet skall bildas för parkeringssamfällighet.

Kommunen initierar och bekostar fastighetsbildningsåtgärder som innebär att tomtmark läggs till gatumark. Övriga fastighetsbildningsåtgärder initieras och bekostas av respektive fastighetsägare.

Servitut mm

Planen förutsätter att tillfart till fastigheten Bulten 4 från Ryttervägens förlängning sker över del av fastigheten Bulten 5. Denna rättighet skall berörda fastighetsägare genomföra genom servitut. Planen förutsätter också att en gemensamhetsanläggning inrättas för gemensam tillfart från Danderydsvägen och gemensamma parkeringsplatser till fastigheterna Bulten 2-3.

Buller

Inom planområdet får bullervärdena inomhus inte överstiga 30dB(A). Erforderliga bullerdämpande åtgärder utförs och bekostas av berörd fastighetsägare som också ansvarar för framtida underhåll.

TEKNISKA FRÅGOR

Vatten och avlopp, gator, gång- och cykelvägar och elkablar

Dessa anläggningar redovisas i planbeskrivningen. Under planarbetet har en översiktlig projektering av kommunens anläggningar genomförts.

Inom bebyggelseområdet ligger ett antal va-ledningar som tillhör Norrvatten. För arbeten som berör vattenledningarna erfordras avtal med Norrvatten om utförandet samt ett godkännande av bygghandlingar och ritningar.

De befintliga kommunala va-ledningarna över fastigheten Bulten 1 flyttas på fastighetsägarens bekostnad till ett läge i redovisat u-område. Ledningsrättsavtal skall upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren. Kommunen ansvarar för att sådant avtal kommer till stånd.

Gräninge har två stycken 70 kV – jordkablar parallellt med Rinkebyvägen. Föreslaget läge för gc-tunneln och gc-vägen sammanfaller med kabelstråket. Detaljprojekteringen får utvisa i vilken omfattning kablarna måste läggas om. Kostnaden härför drabbar kommunen.

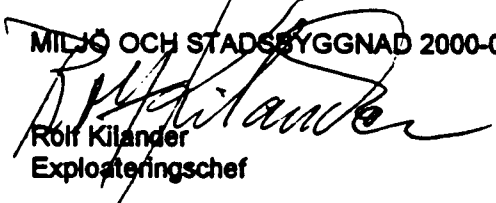
KOSTNADER FÖR ALLMÄNNA ANLÄGGNINGAR

Danderydsvägens flyttning och breddning , Rytta vägens utbyggnad, gc-tunnel under Danderydsvägen samt arbeten på anslutande gc-vägar har bedömts kosta 3,9 milj kronor. Här ingår inte ev kostnader med anledning av befintliga, jordförlagda högspänningskablar.

ÖVRIGT

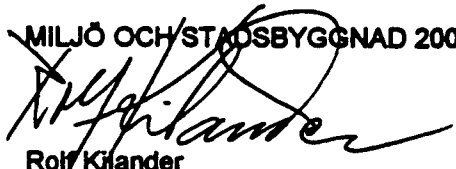
Genomförandebeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD 2000-02-10


Rolf Kilander
Exploateringschef

Genomförandebeskrivningen har kompletterats efter utställningstidens slut.

MILJÖ OCH STADSBYGGNAD 2000-06-28


Rolf Kilander
Exploateringschef