

Annie Skoog



Planbeskrivning

Detaljplan för Solsidan 12

i Danderyd, Danderyds kommun

ANTAGANDEHANDLING

2018-08-15

Innehållsförteckning

INLEDNING.....	3
Planens handläggning.....	3
Handlingar.....	4
Planens syfte.....	4
Behovsbedömning.....	4
Planområdet/lägesbestämning.....	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Planuppdrag.....	5
Riksidresse.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden.....	5
Vattendirektiv.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	6
Planförslaget.....	6
Natur och mark.....	7
Bebyggelseområden.....	8
Trafik, kommunikation och service.....	9
Teknisk försörjning.....	9
Hälsa och säkerhet.....	9
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	10
Organisatoriska frågor.....	10
Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Tekniska frågor.....	11
Ekonomiska frågor.....	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	13
Genomförandetid.....	13
Fastighetsplan/tomtindelning.....	13
MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN.....	13

2018-08-15

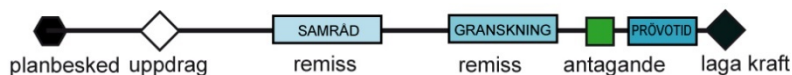
INLEDNING

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 enkelt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 5 kap. 7 §. 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

Eftersom ändringar har gjorts i planförslaget efter granskningen genomförs en ny granskning.

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

- Samråd: januari 2016
- Granskning: juni 2016
- Ny granskning: juni 2018
- Beslut om antagande: augusti 2018

Handläggningen av detaljplanen sker med enkelt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 5 kap. 7 §.

2018-08-15

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser

Planbeskrivning

Dessutom har följande handlingar upprättats:

Grundkarta

Fastighetsförteckning

Sändlista

Planens syfte

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för att dela fastigheten Solsidan 12 i två fastigheter för enbostadshus.

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. 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



Streckad markering runt planområdet.

Planområdet är beläget i Berga i östra delen av Danderyds kommun och utgörs av fastigheten Solsidan 12. Arealen är 1817 kvm. Fastigheten är privatägd.

2018-08-15

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 5 november 2013 § 189 att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att i en planprocess pröva möjligheten att dela Solsidan 12 till två tomter för enbostadshus.

Riksintresse

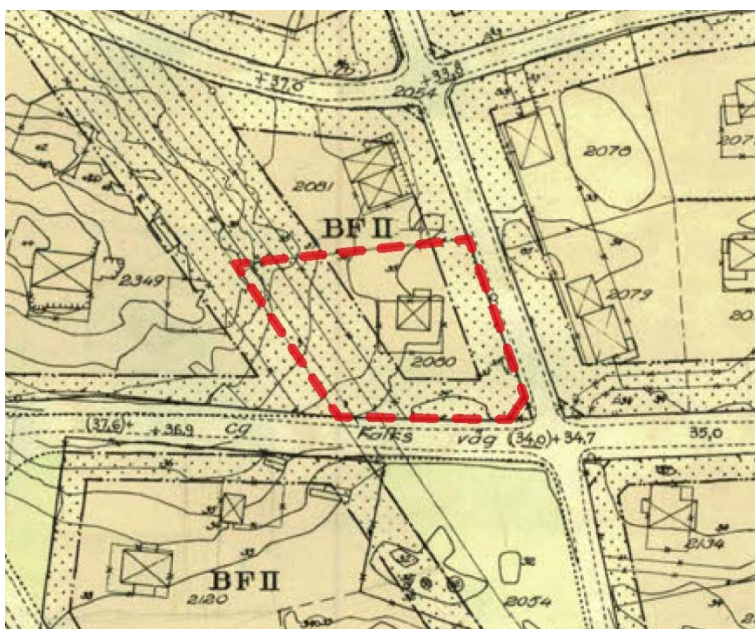
Inga riksintresseområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken berör planområdet.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att Solsidan 12 ligger inom ett bebyggelseområde.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för området är S74 från 1961. Detaljplanen anger bostadsändamål. Högst 1/5 av fastigheten får bebyggas med fristående hus. Fastigheten får bebyggas med en huvudbyggnad i två våningar och en maximal byggnadshöjd om 7,2 m. Huvudbyggnaden får högst inrymma två bostäder. Placeringen av bebyggelsen regleras med punkprickad mark längs med fastighetsgränsen, vilket innebär att marken inte får bebyggas. Över den prickade marken i den västra delen av fastigheten möjliggör planen för en högspänningsledning för el.



2018-08-15

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 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, PBDE och TBT där vattenkvaliteten inte ska bli sämre än idag. Åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten måste vidtas så snart som möjligt.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget

Planförslaget möjliggör för att fastigheten Solsidan 12 kan styckas i två fastigheter: stamfastigheten, med det befintliga bostadshuset, samt styckningslotten, inom vilken ett nytt bostadshus föreslås att uppföras.

Bestämmelser om fastighetsdelning införs i detaljplanen för att få till en ändamålsenlig indelning av fastigheterna. Med föreslagen fastighetsindelning får stamfastigheten en fastighetsarea om ca 1015 kvm och styckningslotten en fastighetsarea om ca 805 kvm.

Olika bestämmelser föreslås för fastigheterna. Inom stamfastigheten föreslås bestämmelser för att göra befintlig bebyggelse planenlig, ingen extra byggrätt medges. Inom styckningslotten föreslås bestämmelser som möjliggör för att uppföra ny ändamålsenlig bebyggelse, med hänsyn till omkringliggande natur- och kulturmiljö.

Stamfastigheten

Minsta fastighetsstorlek är 800 kvm. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras inom fastigheten, byggnaderna får endast uppföras friliggande. Huvudbyggnaden får högst inrymma en bostad. Största exploatering är 145 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 45 kvm byggnadsarea för komplementbyggnad. Huvudbyggnaden får placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns och minst 6 m från fastighetsgräns mot Bergavägen och Falks väg. Komplementbyggnaden får placeras minst 1 m från fastighetsgräns och minst 6 m från Bergavägen och Falks väg. Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnaden är 8,3 m.

2018-08-15

Frånnock på huvudbyggnaden får en uppskjutande byggnadsdel uppföras, största exploateringen för denna är 20 kvm bruttoarea och högsta nockhöjd i meter regleras till 1,7 m. Högsta nockhöjd i meter för komplementbyggnaden är 4,5 m. För att säkerställa att dagvatten renas, fördröjs och infiltreras inom fastigheten föreslås att endast 35 % av fastighetens area får hårdgöras.



Foto på befintligt bostadshus.

Styckningslotten

Minsta fastighetsstorlek är 800 kvm. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras inom fastigheten, byggnaderna får endast uppföras friliggande. Huvudbyggnaden får högst inrymma en bostad. Högst 15 % av fastighetsarean får bebyggas, vilket möjliggör för en total byggnadsarea om ca 120 kvm, kvadratmetrarna kan disponeras valfritt mellan huvudbyggnad och eventuell komplementbyggnad. Högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad regleras till 6,5 m, vilket möjliggör för totalt två våningar. Högsta nockhöjd i meter för komplementbyggnaden är 3,5 m. Huvudbyggnaden får placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns och minst 6 m från fastighetsgräns mot Falks väg. Komplementbyggnaden får placeras minst 1 m från fastighetsgräns och minst 6 m från Falks väg. För att säkerställa att dagvatten renas, fördröjs och infiltreras inom fastigheten föreslås att endast 35 % av fastighetens area får hårdgöras.

Natur och mark

Grönstruktur – mark och vegetation

Fastigheten är relativt flack i den sydöstra delen och mer kuperad i den nordvästra. Berg går i dagen på några ställen, i övrigt präglas fastigheten av uppvuxna tallar och buskage.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

2018-08-15

Geotekniska förhållanden

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

Bebyggelseområden

Omkringliggande bebyggelse består av friliggande villabebyggelse av varierande karaktär. Husen är placerade en bit in på fastigheterna med en tydlig förgårdsmark om ca 6 m eller större.

Bebyggelsen inom fastigheten Solsidan 12 består av en huvudbyggnad och en komplementbyggnad, uppförda 2005, samt en friggebod. Huvudbyggnaden och komplementbyggnaden är placerade i fastighetens nordöstra del, ca 8 m in från Bergavägen, och friggeboden är placerad i fastighetens nordvästra gräns. Huvudbyggnaden är uppförd i två våningar plus en utskjutande takkupa på taket, och har vita putsade fasader och ett pulpettak i grå plåt. Byggnadsarean för huvudbyggnaden är ca 143 kvm. Komplementbyggnaden har vita putsade fasader och ett grått plåttak, och har en byggnadsarea om ca 43 kvm. Friggeboden har röda fasader i trä och har en byggnadsarea om ca 10 kvm.

Planförslaget innebär att fastigheten Solsidan 12 kan styckas i två fastigheter: stamfastigheten, med det befintliga bostadshuset, samt styckningslotten, inom vilken ett nytt bostadshus föreslås att uppföras. Olika bestämmelser föreslås för fastigheterna. Inom stamfastigheten föreslås bestämmelser för att göra befintlig bebyggelse planenlig, ingen extra byggrätt medges. Inom styckningslotten föreslås bestämmelser som möjliggör för att uppföra ny ändamålsenlig bebyggelse, med hänsyn till den omkringliggande miljön.

Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras inom respektive fastighet, byggnaderna får endast uppföras friliggande. Huvudbyggnaden får högst inrymma en bostad. Inom stamfastigheten är största exploatering 145 kvm byggnadsarea för huvudbyggnad och 45 kvm byggnadsarea för komplementbyggnad. Inom styckningslotten är största byggnadsarea 15 % av fastighetens area, vilket möjliggör för en total byggnadsarea om ca 120 kvm, där kvadratmetrarna kan disponeras valfritt mellan huvudbyggnad och eventuell komplementbyggnad. Med hänsyn till takkupan på befintligt bostadshus regleras högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad till 8,3 m, med möjlighet att uppföra en uppskjutande byggnadsdel från nock. Största exploatering för denna är 20 kvm bruttoarea och högsta nockhöjd i meter regleras till 1,7 m. Högsta nockhöjd i meter för komplementbyggnad är 4,5 m. Inom styckningslotten är högsta nockhöjd i meter för huvudbyggnad 6,5 m, vilket möjliggör för ett bostadshus i två våningar. Högsta nockhöjd i meter för komplementbyggnad är 3,5 m. Placeringen av bebyggelsen regleras med hänsyn till den omkringliggande bebyggelsen och den förgårdsmark som tydligt präglar området. Planförslaget möjliggör för att huvudbyggnad får placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns och minst 6 m från fastighetsgräns mot Bergavägen och Falks väg, samt att komplementbyggnad får placeras minst 1 m från fastighetsgräns och minst 6 m från Bergavägen och Falks väg.

2018-08-15

Trafik, kommunikation och service

Planområdet ligger vid korsningen Falks väg och Bergavägen, som är två lokalgator med sparsam trafik. Solsidan 12 har idag en infart mot Bergavägen och parkering sker inom fastigheten. Planförslaget möjliggör för att befintlig infart fortsättningsvis kan nyttjas av stamfastigheten och att styckningslotten kan få en infart mot Falks väg. Parkering föreslås att ske inom egen fastighet.

Drygt 500 m från planområdet ligger Mörby centrum, där det finns ett utbud av butiker, service och kollektivtrafik.

Teknisk försörjning**Vatten och avlopp**

Området ingår i verksamhetsområdena för vatten-, spill- och dagvatten. Allmänna ren- och spillvattenledningar finns i Falks väg, söder om planområdet. Solsidan 12 är idag ansluten till kommunens verksamhetsområde för vatten och avlopp. 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 maximalt 35 % av fastighetens yta får hårdgöras.

Värme, el och elektronisk kommunikation

Ledningar för el, värme, internet och telefoni finns i området. E.ON och Skanova är ledningsägare. Den befintliga fastigheten är ansluten till nätet. Styckningslotten kan också anslutas till befintligt nät. Kontakt tas med ledningsägarna för att ansluta till befintligt nät.

Befintliga ledningar ska, i den mån det går, vara kvar i sitt nuvarande läge. Behöver ledningar flyttas, för att exempelvis möjliggöra för exploatering, ska den part som initierar åtgärden stå för kostnaden.

Hälsa och säkerhet**Buller**

Enligt en 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.

2018-08-15

Radon

Planområdet ligger inom ett område med en uranhalt om 49 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 hämtningsdagen normalt ställas vid fastighetsgräns eller vid renhållningsansvarig nämnd anvisad plats så nära angöringsplats för hämtningsfordon som möjligt.

Avfallshanteringen ska fortsättningsvis lösas inom den egna fastigheten. Avfallskärl ska finnas i anslutning till Bergavägen för stamfastigheten och i anslutning till Falks väg för styckningslotten.

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 utbyggnad samt 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 ansvarar för planens genomförande.

2018-08-15

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägarna till Solsidan 12 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning och konsekvenser för berörda fastigheter

Tomtindelningen för fastigheten Solsidan 12, fastställd den 27 oktober 1970, upphör att gälla inom planområdet när denna detaljplan vinner laga kraft.

Fastighetsindelningsbestämmelser upprättas för att reglera ny fastighetsbildning. Planförslaget möjliggör att fastigheten Solsidan 12 kan delas i två fastigheter, stamfastigheten respektive styckningslotten. Fastighetsägarna initierar och bekostar fastighetsbildningen hos Lantmäteriet. Fastigheterna bedöms bli varaktigt lämpliga för ändamålet, får in- och utfartsmöjligheter samt bedöms få ett ökat värde efter genomförandet. Kostnaden för fastighetsbildningsåtgärderna bedöms vara små i förhållande till nyttan för fastigheten.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Fastigheten Solsidan 12 belastas av fyra avtalsservitut. Ett servitut för väg, ett för ledning, ett villaservitut samt en avkomsträtt. Ingen av dessa bedöms påverka genomförandet av detaljplanen och de skulle kunna tas bort från fastighetsregistret i samband med fastighetsbildningen med rättighetshavarnas godkännande.

Det finns inga gemensamhetsanläggningar inom planområdet. Det har funnits en ledningsrätt för Vattenfalls kraftledning som belastat Solsidan 12. Kraftledningen är sedan tidigare borttagen och ledningsrätten är upphävd genom en anläggningsförrättning.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Inför de utbyggnader som planeras inom planområdet bör kompletterande geotekniska undersökningar att göras. Förslag på hur dagvatten ska renas och fördröjas inom fastigheterna bör redovisas. Det är också lämpligt att kontrollera om problem med förorenade jordar kan förekomma.

Tekniska anläggningar

Vägar

Planförslaget möjliggör för att befintlig infart fortsättningsvis kan nyttjas av stamfastigheten och att styckningslotten kan få en infart från Falks väg.

2018-08-15

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 kan 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. E.ON och Skanova är ledningsägare. Den befintliga fastigheten är ansluten till nätet. Styckningslotten kan också anslutas till befintligt nät. Kontakt tas med ledningsägarna för att ansluta till befintligt nät.

Befintliga ledningar ska, i den mån det går, vara kvar i sitt nuvarande läge. Behöver ledningar flyttas, för att exempelvis möjliggöra för exploatering, ska den part som initierar åtgärden stå för kostnaden.

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 detaljplan. 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.

2018-08-15

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 27 oktober 1970, med aktnummer 0162-DAT14/1970, 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