



Planbeskrivning

Detaljplan för del av Danderyd 3:190 m.fl.

i Danderyd, Danderyds kommun

ANTAGANDEHANDLING



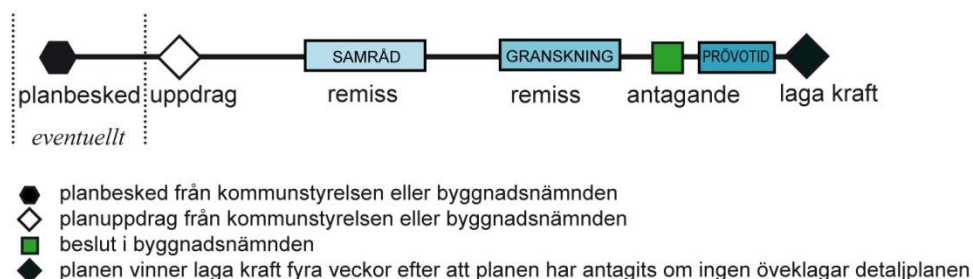
Innehållsförteckning

INLEDNING	3
Planens handläggning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Behovsbedömning	3
Planområdet	3
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Planuppdrag	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden	4
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	5
Planförslaget	5
Natur, mark och vatten	6
Bebyggelseområden	6
Trafik, kommunikationer och service	6
Teknisk försörjning	6
Hälsa och säkerhet	6
Genomförandefrågor	6
Organisatoriska frågor	6
Fastighetsrättsliga frågor	7
Tekniska frågor	9
Ekonomiska frågor	10
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	10
Genomförandetid	10

INLEDNING

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900, i sin lydelse från 2 januari 2015) reglerna för standard planförfarande. 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.



Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för att ändra användningen från gata/park till bostadsändamål för fastigheterna Danderyd 3:190, 3:191 och 3:192 och därmed tillåta ett enbostadshus på fastigheten.

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.

Planområdet

Planområdet utgörs av fastigheterna Danderyd 3:190, 3:191, del av Danderyd 3:192 och del av Danderyd 2:1. Fastigheten Danderyd 2:1 ägs av Danderyds kommun och de resterande fastigheterna ägs av en privatperson, nedan kallad fastighetsägaren. Arealen för planområdet är ca 1200 kvm.



Planområdet markerat i blått och berörda fastigheter markerade med röd kantlinje

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

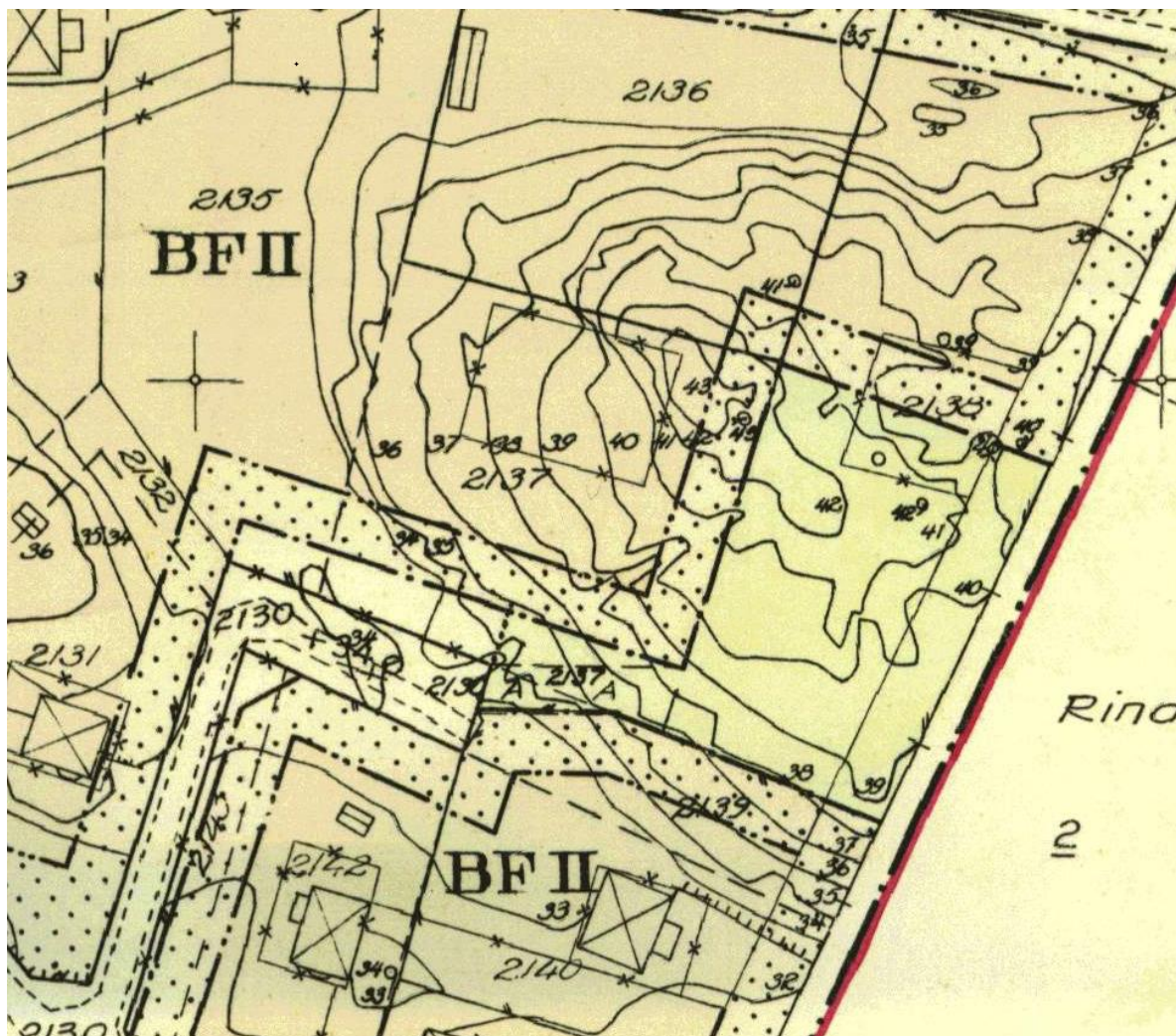
Kommunstyrelsen har i beslut 2016-01-11, § 2, uppdragit åt byggnadsnämnden att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att ändra användningen från gata/park till bostadsändamål samt slå samman fastigheterna Danderyd 3:190, 3:191 och 3:192.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att aktuellt planområde ligger inom ett område som är utpekad för bebyggelse.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för området är S74 från 1961. I gällande detaljplan anges fastigheten Danderyd 3:190 som allmän plats/gata samt allmän plats/park. Fastigheterna Danderyd 3:191 samt 3:192 anges som allmän plats/park. Den del av fastigheten Danderyd 2:1 som ingår i planområdet anges som allmän plats/park.



Utdrag ur detaljplan S74

Det finns ingen fastighetsplan för området.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget

Planområdet består av tre mindre fastigheter (Danderyd 3:190, 3:191 och 3:192) som anges som allmän plats gata/park i gällande detaljplan. Fastigheterna är privatägda. Dessutom ingår del av fastigheten Danderyd 2:1 som ägs av kommunen.

I planförslaget provas möjligheten att ändra användning från allmän plats gata/park till kvartersmark bostäder. I planförslaget anges en byggrätt om 1/7 av den nya bostadsfastighetens yta och en nockhöjd om 7,5 m för huvudbyggnad respektive 4,5 m för komplementbyggnad.

Minsta fastighetsstorlek anges till 1000 kvm. Förslaget till detaljplan medger en nyttillkommande fastighet för bostadsändamål om ca 1200 kvm, med en byggrätt om ca 160 kvm varav maximalt 40 kvm får utgöras av komplementbyggnad. Planförslaget anger en placeringsbestämmelse om minsta avstånd till fastighetsgräns om 4,5 m för huvudbyggnad



och 1 m för komplementbyggnad. En komplementbyggnad tillhörande fastighet Rind 10 är placerad över den nordöstra fastighetsgränsen. Den del som ligger inom planområdet ska tas bort.

Natur, mark och vatten

Planområdet är idag obebyggt och utgörs av naturmark med framförallt tallar och sly av lövträd. Berg går i dagen i nord östra delen.

Inga kända fornlämningar finns i området.

Bebyggelseområden

Omkringliggande bebyggelse består av friliggande villor av varierande karaktär. Husen är generellt tvåvåningshus och ligger centralt placerade på fastigheterna med tydlig förgårdsmark.

Trafik, kommunikationer och service

Planområdet är beläget i slutet av Stenkroksvägen som avslutas i en vändplan. En del av vägen och vändplanen utgörs av del av fastigheten Danderyd 3:190 som är privatägd. Denna del ska genom fastighetsreglering överföras till kommunens fastighet Danderyd 2:1.

Drygt 500 m från planområdet ligger Mörby centrum med serviceutbud och handel samt ett flertal busslinjer och tunnelbana.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Den tillkommande bostadsfastigheten är inte ansluten till kommunens allmänna VA-nät. Ledningsnät för ren-, spill- och dagvatten finns i Stenkroksvägen. Anslutningspunkt för tillkommande bostadsfastighet upprättas vid fastighetsgräns.

Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom fastigheten. Allt takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till vegetationsytor. I planförslaget finns en planbestämmelse om att maximalt 1/3 av fastighetens yta får utgöras av hårda ej genomsläppliga material.

Hälsa och säkerhet

Buller

Fastigheten är inte utsatt för buller som ligger över de befintliga riktvärdena. Planförslaget bedöms inte bidra till att riktvärdena riskerar att överskridas.

Avfall

Avfallskärl placeras inom fastigheten vid gränsen mot Stenkroksvägen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning



Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av s.k. servisledningar (enskild ledning in till det egna huset), och utbyggnad på kvartersmark inklusive grönytor m.m.

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

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till Danderyd 3:190, Danderyd 3:191 och Danderyd 3:192 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

För att genomföra detaljplanen och reglera ägande av allmän plats, respektive kvartersmark ska avtal om markreglering tecknas mellan Danderyds kommun och fastighetsägaren till Danderyd 3:190-3:192 innan antagande av detaljplanen. Avtal om markreglering föreslås också tecknas mellan Danderyds kommun och ägaren till Rind 26.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering ska ske enligt avtal som ska upprättas mellan kommunen och fastighetsägaren till Danderyd 3:190, 3:191 och 3:192 respektive kommunen och fastighetsägarna till Rind 26.

Fastighetsregleringen innebär att kommunen tar över ägande av allmän plats och att den nya bostadsfastigheten och grannfastigheten Rind 11 får utfart till kommunal gata. Fastighetsägaren till Rind 26 får möjlighet att köpa till ca 10 kvm, vilket medför att fastigheten får en tillräckligt stor infart och att dess anläggningar hamnar inom fastigheten.

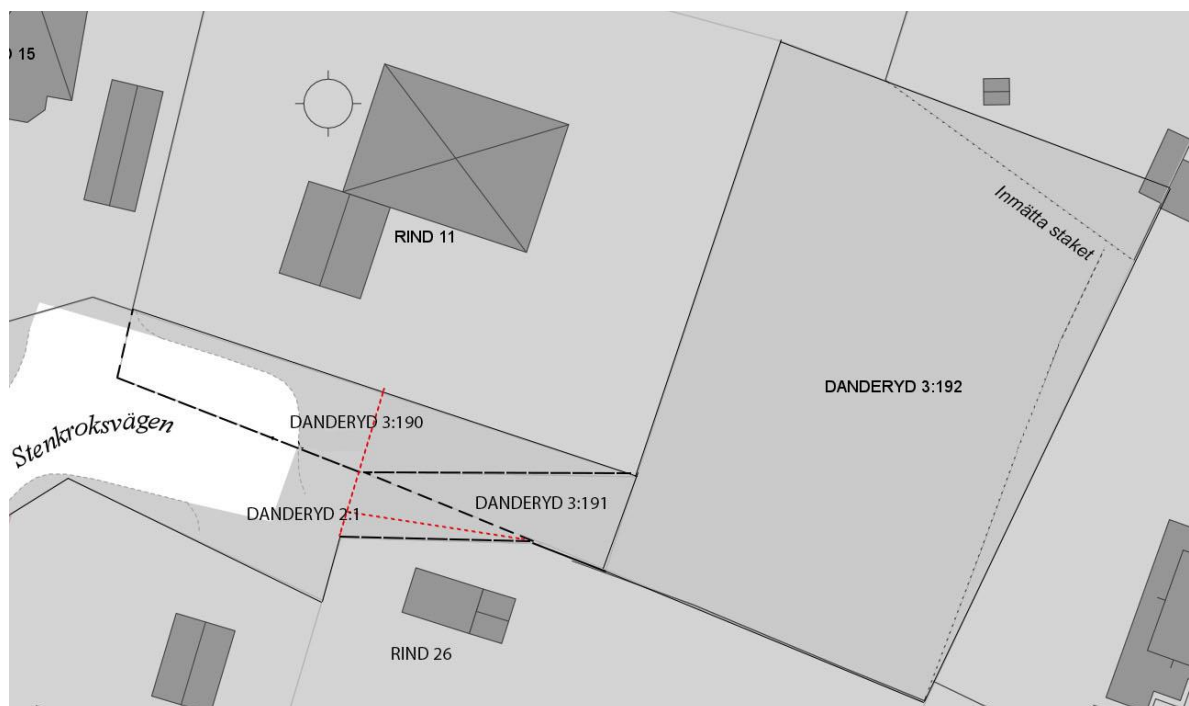


Illustration av tänkt fastighetsindelning. Streckade svarta fastighetsgränser utgår. Röda streckade fastighetsgränser tillkommer.



Fastighetsbildning

För att genomföra detaljplanen ska fastighetsbildning ske. Fastighetsägaren till Danderyd 3:190 m.fl. initierar och bekostar fastighetsbildningen.

- Hela fastigheten Danderyd 3:192 kommer att ingå i den nya tillkommande bostadsfastigheten och fastighetsbeteckningen bör anpassas till kvartersnamnet i området, Rind.
- Fastigheten Danderyd 3:190 avstår ca 336 kvm till kommunens fastighet Danderyd 2:1. Återstående del av fastigheten regleras till Danderyd 3:192. Danderyd 3:190 upphör därmed och avregistreras från fastighetsregistret.
- Fastigheten Danderyd 3:191 överförs till Danderyd 3:192. Danderyd 3:191 upphör därmed och avregistreras från fastighetsregistret.
- Danderyd 2:1 avstår ca 10 kvm till Rind 26 samt 24 kvm till Danderyd 3:192.

Konsekvenser för berörda fastigheter

Fastigheten Danderyd 3:192 bildar en ny bostadsfastighet och får en byggrätt. Fastigheterna Danderyd 3:190 och 3:191 upphör och avregistreras från fastighetsregistret.

Fastigheten Rind 26 kommer att få möjlighet att förvärva mark från kommunen för att skapa en tillräckligt bred utfart till allmän gata.

Fastigheten Rind 11 kommer, efter fastighetsregleringen, att få en utfart till allmän gata.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Inga nya gemensamhetsanläggningar, officiälservitut eller ledningsrätter bedöms i dagsläget behöva skapas för att genomföra detaljplanen. Fastigheten Rind 11 utnyttjar idag det som är parkmark i gällande detaljplan för att nå baksidan av sin fastighet för trädgårdsskötsel och vissa transporter. Detta eftersom deras fastighet är planerad så att baksidan i dagsläget endast kan nås med trappor inom den egna fastigheten.

Tillgänglighetsfrågor ska i första hand lösas inom den egna fastigheten.

Nuvarande förhållande skulle kunna formaliseras genom att fastighetsägarna tecknar ett avtalsservitut där fastigheten Rind 11 får rätt att nyttja del av den nya bostadsfastigheten för transport till fots i syfte att underhålla den egna tomten. Denna lösning bygger på en frivillig överenskommelse.

Flera befintliga avtalsservitut belastar fastigheter inom planområdet enligt redovisning nedan. Flera av rättigheterna är inte längre aktuella och rättighetshavaren kan ansöka om att döda inskrivningarna förutsatt att parterna är överens om att rättigheterna inte längre ska gälla. De servitut som finns vid fastighetsbildningen fortsätter att gälla i den nya fastigheten om inga andra överenskommelser sker.



Lista över befintliga servitut och andra rättigheter:

Avtalsservitut för ändamål	Akt	Härskande fastigheter	Tjänande fastigheter
Väg	01-IM4-18/17.1	Danderyd 2:1	Danderyd 3:190 Danderyd 3:191 Danderyd 3:192
Avtalsservitut Kraftledning	01-IM4-20/198.1		Danderyd 3:190 Danderyd 3:191 Danderyd 3:192
Avtalsservitut Ledning	01-IM4-25/124B.1	Berget 3	Danderyd 3:190 Danderyd 3:191 Danderyd 3:192
Avtalsservitut Villa och årlig avgäld	01-IM35/3130C.1	Danderyd 2:1	Danderyd 3:190 Danderyd 3:191 Rind 11
Avtalsservitut Villa och årlig avgäld	01_IM4-35/3130D.1	Danderyd 2:1	Danderyd 3:192 Rind 9 Rind 10
Avtalsservitut Ledning	01-IM-43/2782.1	Danderyd 3:190 Danderyd 3:191 Rind 9 Slängkälken 6 Slängkälken 7 Slängkälken 8 Slängkälken 9	Danderyd 3:190 Danderyd 3:191 Slängkälken 6 Slängkälken 7 Slängkälken 8 Slängkälken 9 Slängkälken 10
Avkomsträtt	1942-05-13 Akt 1526	Danderyd 3:192	Danderyd 3:192
Avkomsträtt	1942-05-13 Akt 1527	Danderyd 3:192 Rind 9 Rind 10	Danderyd 3:192 Rind 9 Rind 10

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Vägar

Tillfart till det nya området kommer att ske via en skaftväg från Stenkroksvägen.

Vatten och avlopp

Den tillkommande bostadsfastigheten är inte ansluten till kommunens allmänna VA-nät. Kommunens VA-avdelning bestämmer förbindelsepunkterna för ren-, spill och dagvatten efter samråd med fastighetsägaren. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom allmän platsmark fram till



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

Värme, el och elektronisk kommunikation

Fastigheten ansluts till redan befintligt nät i området. Ledningsägare är E.ON och Skanova.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens VA-ledningar behöver förlängas fram till den tillkommande bostadsfastigheten. Kostnader för detta kommer att belasta VA-kollektivet och anslutningsavgifter erläggs enligt kommunens taxa. I övrigt ska fastighetsägaren stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten.

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 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.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Malin Hultman, exploateringsingenjör.
Karin Sernelius, planarkitekt.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET



David Grind
Plan- och exploateringschef

Annie Skoog
Planarkitekt