

Annica Karlsson
Planarkitekt
08-568 912 52
Annica.karlsson@danderyd.se

Dnr 2005-BN 0998



PLANBESKRIVNING

tillhörande detaljplan för

Driving range, del av Danderyd 2:7
i Enebyberg, Danderyds kommun

ANTAGANDEHANDLING

INLEDNING

Planens syfte

Syftet med planläggningen är att pröva möjligheten att anlägga en driving range inom delar av kommunens upplagsområde. En driving range bör omfatta en yta för slagträning, ytor för puttning och pitchning samt en byggnad för café, försäljning, utbildning mm.

Planens handläggning

Handläggning av detaljplanen sker med normalt förfarande.

Miljöbedömning

Enligt PBL 5 kap 18§ och MB 6 kap 11§ ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra en betydande miljöpåverkan. Planen berör endast ett mindre, lokalt område och genomförandet bedöms inte innebära någon sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning.

Planområdet/lägesbestämning

Området är beläget intill Enebybergsvägen söder om Anneberg och utgörs av fastigheterna Danderyd 2:7 och mindre del av Danderyd 2:143, s:1, 2:12 samt Djursholm 2:369.

Fastigheterna ägs av Djursholms AB och kommunen.

Arealen är ca 4,5 hektar.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Kommunstyrelsen har 2005-11-21 § 133 uppdragit åt byggnadsnämnden att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att uppföra en driving range i området.

Översiktsplan

I nytt förslag till översiktsplan anges att området ska bevaras som grönområde och att det har en viktig funktion som spridningzon för växter, djur mm.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Området är ej planlagt. Norr om planområdet finns en detaljplan för bostadsområdet Anneberg.



NULÄGESBESKRIVNING

Planområdet ligger mellan Danderydsberg och Enebyberg i delar av kommunens upplagsområde. Det gränsar i väster till Rinkebyskogen samt gång- och cykelvägen mellan Danderyd och Enebyberg. I öster ligger Enebybergsvägen. Området utgörs av upplagsområdet samt några skogsbeklädda höjder.

Mark och vatten

Grönstruktur

Planområdet gränsar till en del av Stor-Stockholms grönstruktur som tillhör den s k Rösjökilen. Regionplane- och trafikkontoret genomförde under 2004 en inventering av de rekreativa värdena i Stockholms gröna kilar. Inventeringen visar dock inga höga rekreativa värden på området och att området är bullerstört.

Intill området ligger Rinkebyskogen, ett mycket populärt friluftsområde, där bl a Roslagsleden har sin början.

Vatten

Marken utgör en liten del av det avrinningsområde som går via Nora träsk och mynnar i Borgenviken. Nora träsk hyser en del ovanliga arter av bl a trollslända och mussla.

Naturmiljö

Det finns inte några höga naturvärden inom planområdet. Norr om området finns dock ett område med gles skog som kan ha värde som ekologiskt spridningskorridor.

Vid framtagandet av nya detaljplaner söder om Enmans väg och norr om Rinkebyvägen togs en utredning fram som analyserade naturvärden och konsekvenser av exploateringarna (Ekologigruppen 2004). Enligt utredningen var området söder om Enmans väg av begränsad betydelse för spridning av barrskogsarter, men att det kan vara en viktig länk för spridning av däggdjur i kombination med öppningen under E18. De spridningsvägar som har märkts ut mellan Rinkebyskogen och Altorpsskogen indikerar att skogsranden söder om Anneberg har en ekologisk funktion.

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

En miljöteknisk undersökning (2006-07-07) och kompletterande utredning (2006-11-15) har utförts av Structor. Markföroreningar har påträffats på ett antal platser inom området, men det är framför allt i två delområden (se karta) som är förorenade med PAH, polycykliska aromatiska kolväten. Orsaken är sannolikt fyllnadsmassor som innehåller krossad tjärasfalt. Grundvattenprover visar förekomst av PAH, dock i låga halter. Ytvattenprov i bäcken visar inga spår av föroreningar.

En riskklassning enligt MIFO, Metodik för inventering av förorenade områden, placerar området i riskklass 3 – måttlig risk.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt uppgifter från Stockholms luft- och bulleranalys beräknas halten för kvävedioxid vara 12-24 µg/m³ i planområdet. Halten för

inandningsbara partiklar (PM10) är beräknade till 27-39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ medan bensenhalterna beräknas vara 0,5-1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i området. Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

Risker

Avståndet till E18 är 60-70 meter, vilket innebär att risksituationen bör bedömas enligt länsstyrelsens rekommendationer. I förslag till ny översiktsplan rekommenderas att en riskanalys ska tas fram vid ny bebyggelse intill lederna för transport av farligt gods samt där farligt gods hanteras. Området ligger dock så pass långt ifrån E18 att behov av riskanalys inte föreligger.

Kulturmiljö

Planområdet omnämns inte i Kulturmiljöhandboken. Däremot finns en husgrund av torpet Lybäck, från 1600-talet. Lämningen är ett bevakningsobjekt och måste vid exploatering kontrolleras. Lämningen utgör inget hinder för genomförandet av projektet, antingen kan husgrunden finnas kvar eller så får den kontrolleras och dokumenteras i samband med anläggandet.

Trafik och kommunikationer

Gator

Planområdet nås idag från Enebybergsvägen via upplagsområdet.

Gång- och cykelvägar

Området begränsas i väster av ett stort gång- och cykelvägsstråk mellan Enebyberg och Danderyd. I planområdet finns några före detta körvägar till torp som har legat i området, men som inte har skötts. Vägarna kan dock användas av de som bor i närområdet. Allmän tillgänglig gång- och cykelväg ska finnas genom området.

Kollektivtrafik

Flera busslinjer trafikerar Enebybergsvägen, 604, 611, 613 och 627. De flesta av linjerna går mellan Danderyds sjukhus och Täby samt Arninge. Linje 627 går till Kista centrum.

Detaljplanen berörs av förslag till ny pendeltågsgren, Roslagspilen.

FÖRÄNDRINGAR, KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER

Planförslaget

Upplagsområdet kommer att avvecklas inom det område som driving rangen är tänkt att ligga. Tanken är att en driving range med ett 80-tal utslagsplatser ska kunna uppföras på platsen. Möjlighet till sk närspelesträning (pitchning) och puttning bör finnas. Det ska även finnas möjlighet att uppföra en klubbstuga med plats för café, försäljning osv. Byggnaden bör vara omkring 300 kvadratmeter för att rymma dessa funktioner.

En ny in- och utfart kommer att öppnas och har bedömts som trafiksäker utan åtgärder. Området måste även rymma en parkeringsplats om ca 70-100 bilplatser.

Ny bebyggelse kommer att tillkomma genom att utslagsplatserna så småningom byggs in, ny klubbstuga (ca 300 kvm) och maskinbyggnad (ca 100 kvm). All bebyggelse ska smälta in i naturen genom att uppföras i trä och ha en färg och form som är estetiskt tilltalande. Takmaterialet ska vara takpapp, slätfalsad plåt eller så kallat grönt tak (tak som har försetts med växtlighet).

Buller- och vindsydd skall vara av glas eller annat genomsiktligt material.

Skyltning

Skyltar ska placeras på fasad (ej på tak), integreras i byggnadsgestaltningen och ha fristående bokstäver utan inre belysning. Belysning av skyltar får ske utifrån med ljuskällan riktad mot fasaden. Skyltning som är föränderlig, blinkande eller dominerande får inte förekomma.

Skyltning ska ske restriktivt och får endast förekomma på skrafferade ytor (parkering, utslagsplatser och på fasader till maskinhall och klubbhus). Reklamskyltar får endast förekomma vid utslagsplatserna och parkeringsplatserna. Skyltpelare får ej vara högre än 2,0 meter.

På klubbhuset och maskinhallen får endast skyltar som beskriver verksamheten förekomma (ej reklamskyltar).



Bilden visar var skyltning får förekomma (skrafferade ytor).

Natur, mark och vatten

Grönstrukturens funktion för det rörliga friluftslivet och som spridningsväg bör ej påverkas negativt av en driving range. Den kommer att anläggas på en yta som idag nyttjas för upplag. Möjligen kan skogsområdet söder om Anneberg ha nyttjas för promenader eller rastning av hundar, men detta kommer att kvarstå. En gammal körväg, som idag används som promenadstig, berörs av planförslaget. Denna kan få en ny sträckning utanför driving range-området om så är nödvändigt. Skogsridån mot Anneberg kommer mer eller mindre att bevaras och det är den som har pekats ut som en ekologisk spridningsväg.

Vissa större träd ska bibehållas för att bevara karaktären i området. Träden är markerade på plankartan och får ej fällas eller skadas. Det är särskilt viktigt att skydda rötterna vid schaktningsarbeten. När träden så småningom blir sjuka eller dör ska träden ersättas med nya stora träd (stamomfång 22-24 cm), dock ej nödvändigtvis på samma plats.

Skogsbacken som finns vid Enebybergsvägen ska bevaras. Det innebär att höjderna inte får förändras samt att vegetationen ska bevaras. Viss skötsel får ske t ex gallring av sly.

Den trädridå som finns närmast Enebybergsvägen intill det nya klubbhuset och maskinhallen ska bevaras. Om det ej är möjligt på grund av ändringar av marknivåer eller dylikt ska nyplantering ske av vegetation som passar in i området t ex björk, gran, tall och rönn.

Trafik och kommunikationer**Gator och trafik**

En ny in- och utfart anordnas ut mot Enebybergsvägen.

Parkering

En parkeringsplats omfattande 70-100 platser kan anordnas i planområdets nordöstra del. Parkeringen kan byggas ut i etapper, men bör till en början rymma 40-50 platser.

Hälsa och säkerhet**Buller/störningar**

Bostäderna i södra Anneberg är störda av bullret från E18 och Enebybergsvägen. Uppförandet av en driving range kommer inte att öka bullret. En inbyggnad av utslagsplatserna kan snarare förhindra att visst buller sprids. Ett plank kan behöva uppföras för att minska störningarna för de som tränar på golfanläggningen. Planket bör byggas samman med huvudbyggnaden och maskinhallen och var maximalt två meter högt.

Driving rangen är tänkt att drivas under försäsongen varför belysning kan komma att behövas. Belysningen ska placeras och riktas så att bostäderna i Anneberg inte störs av ljuset.

Säkerhet

Säkerheten för de som spelar på driving rangen samt de som vistas i dess omgivning ska beaktas i samband med bygglovgivning. En s k säkerhetsbesiktning med förslag på säkerhetshöjande åtgärder ska lämnas in i samband med marklov/bygglov.

Markföroreningar

En "åtgärdsplan" har tagits fram, vilken i korthet innebär att hela det område som avses bli driving range kommer att förses med ett godkänt jordlager och besås med gräs. Jordlagret ska vara så tjockt, minst 0,3-0,4 meter, att befintliga upplagsmassor inte blir åtkomliga. Risken för spridning av föroreningarna minskar på detta vis.

En del av massorna måste flyttas. Vid schaktning måste miljökontroll ske under genomförandet enligt föreslaget kontrollprogram.

En uppföljande miljökontroll bör ske med en provtagning per år under fem års tid.

De områden som har kraftigt förhöjda halter av PAH ska förses med ett signalnät, under överinseende av en miljökontrollant. Placering av dräneringsledningar i närheten av dessa förorenade områden bör också kontrolleras av miljökontrollanten.

Riskbedömning

E18 är det enda riskobjekt som har identifierats i närheten av planområdet. Avståndet från planområdet till E18 är som närmast 40 meter. Avståndet till ny bebyggelse och parkering är ca 60-70 meter.

Vägen är en så kallad primär transportled för farligt gods där ca 60 000 bilar passerar varje dag varav ungefär 6% utgörs av tung trafik. Vägen har två filer i vardera riktning och hastighetsbegränsningen är 90 km/h. Den största mängden farligt gods utgörs av brandfarliga vätskor, enligt statistik från Räddningsverket. Därefter följer explosiva ämnen och föremål samt frätande ämnen. Mängden farligt gods bör minska när Norrortsleden byggs ut mellan Häggvik och Rosenkälla, men det är dock svårt att förutse hur mycket.

Vägverket har gjort en vägutredning mellan Danderyds kyrka och Arninge där alla alternativ förutom nollalternativet innebär en breddning av vägen. Om så sker kommer vägen att hamna marginellt närmare planområdet eftersom att Enebybergsvägen ligger så pass nära E18 i detta läge.

I samband med att detaljplanen för området söder om Enmans väg togs fram utfördes en riskanalys av Tyréns. I utredningen fann man att vid en explosion eller brand i bensin kan risken bli oacceptabel. Förslag till riskreducerande åtgärder som kan vara aktuella för detta planområdet är:

- Att en hög intern brandsäkerhet hålls vad gäller dimensionering av utrymningsvägar, larm, skyltning mm.
- Huvudutrymningsvägar skall mynna mot en skyddad sida från E18.
- Fönster mot E18 ska vara av laminerat glas eller liknande.
- Att en central nödavstängning av ventilationen finns för byggnader inom 100 meter från E18.
- Att friskluftsintag placeras så långt bort från E18, som möjligt mot en skyddad sida.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Vatten- och avloppsledningar ansluts till befintliga ledningar i Rinkebyvägen. Dagvatten ska tas omhand så när källan som möjligt och kan ledas till befintliga diken söder intill Enebybergsvägen. Befintliga diken i planområdet måste kulverteras då det inte är förenligt med en driving range att ha öppna diken. Ett alternativ kan vara att samordna sig med den damm som planeras för avvattning av kvarvarande upplagsområde.

El och tele

Det finns en elledning som sträcker sig genom planområdet. Ledningen måste markförläggas, vilket lämpligen sker utanför planområdet intill Enebybergsvägen. Ny transformatorstation kommer att uppföras i södra delen av planområdet.

Dagvattenhantering

Dagvatten från parkeringsplatsen ska renas. Det kan ske på olika sätt t ex genom att oljeavskiljare installeras eller att parkeringen grusas istället för asfalteras.

Avfall

Sophantering ska lösas på fastigheten.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 5 år. Se även genomförandebeskrivningen.

Bygglövsplikt

Bygglövsplikten behålls på den nivå plan- och bygglagen anger för områden inom detaljplan.

Fastighetsplan/tomtindelning

Det finns ingen gällande fastighetsplan eller tomtindelning

Konsekvenser

Miljökvalitetsnormer

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljökvalitetsnormer enligt miljöbalkens 5 kapitel. Miljökvalitetsnormer finns för kväveoxid, svaveldioxid, partiklar och bly. Enligt plan- och bygglagen får en plan inte medföra att en miljökvalitetsnorm överskrids.

Från och med 2006 får dygnsmedelvärdet för kväveoxid i luften inte överstiga $60 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Enligt uppgifter från Stockholms luft- och bulleranalys beräknades kvävedioxidhalten för området till $12\text{--}24 \mu\text{g}/\text{m}^3$ luft. Således beräknas mängden kvävedioxid med god marginal ligga under tillåtet maxvärde.

Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med stor marginal i Stockholms län. De partiklar som omfattas av miljökvalitetsnormerna härrör främst från vägtrafik. Planen förväntas inte markant öka trafikerörelserna, varför denna norm med all



sannolikhet ej kommer att överskridas. Miljökvalitetsnormerna enligt 5 kap miljöbalken kommer således inte att överskridas vid genomförandet av föreslagen plan.

STADSBYGGNADSKONTORET DEN 18 SEPTEMBER 2007

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Annica Karlsson
Planarkitekt

Annica Karlsson
Planarkitekt
08-568 912 52
annica.karlsson@danderyd.se

Dnr 2005 BN0998

Genomförandebeskrivning Antagandehandling

tillhörande detaljplan för

Driving range, del av Danderyd 2:7 I Enebyberg, Danderyds kommun

Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Planen upprättas av Danderyds kommun, Stadsbyggnadskontoret. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom tekniska kontoret. Byggherren svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd mm, se nedan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att pröva en driving range inom delar av kommunens upplagsområde. En driving range bör omfatta en yta för slagträning, ytor för puttning och pitchning samt en byggnad för café, försäljning, utbildning mm.

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd februari-mars 2007

Utställning juli-augusti 2007

Antagande december 2007

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.

Huvudmannaskap och ansvarfördelning

Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom allmän platsmark.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av s.k. servisledningar (enskild ledning in till det egna huset), grönytor mm.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR**Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter**

Befintlig elledning som korsar området markförläggs och flyttas utanför planområdet, lämpligen till ett läge intill Enebybergsvägen. Fastighetsägaren ansvarar för och bekostar markförläggning av elkabeln.

TEKNISKA FRÅGOR**Tekniska undersökningar**

Inför de utbyggnader som planeras inom planområdet kommer kompletterande geotekniska fältundersökningar att behövas. Före detaljprojektering av byggnader och parkering inom planområdet bör en detaljerad geoteknisk undersökning göras. Den skall också innehålla förslag på hur dagvattnet kan renas och fördröjas på fastigheterna eller intilliggande naturmark.

Tekniska anläggningar**Vägar**

Tillfart till det nya området kommer att ske från Enebybergsvägen.

Vatten- och avlopp

Befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar har kapacitet för exploateringen. Anslutningspunkt finns vid Rinkebyvägen öster om planområdet. Dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät. Avloppsnätet inom kvartersmark skall 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 skall ske på fastighetsägarens bekostnad. Dag- och dräneringsvattnet skall i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning och avledas till allmän dagvattenledning eller diken.

Skydd mot olyckor

I planbestämmelserna angivna åtgärder ska efterföljas för att skapa en trygg och riskfri miljö.

Dokumentation och kontroll

Respektive fastighetsägare upprättar kontrollprogram för exploaterings kvalitetsssäkring. Väg- och VA-anslutningar till allmänna anläggningar ska dokumenteras i enlighet med tekniska kontorets föreskrifter.

En markplaneringsritning skall lämnas in i samband med bygglovsansökan.

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

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen bygger och finansierar utbyggnad av vatten- och avloppsledningar till området. Fastighetsägaren/na skall stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten.

Detaljplanekostnader

Kostnaden för detaljplanearbetet tas ut genom planavgift i samband med bygglovet.

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.

STADSBYGGNADSKONTORET DEN 18 SEPTEMBER 2007

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Annica Karlsson
Planarkitekt