

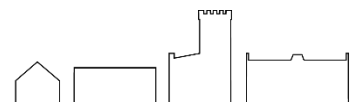
DIARIENUMMER:
MSN 2023/26
(BN 2022/21)

Planbeskrivning Ändring av detaljplan D77 för Skeppet 10

Danderyd, Danderyds kommun
ANTAGANDEHANDLING 2023-07-11

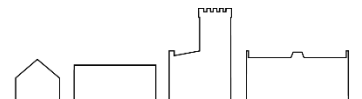


Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt hur planen är avsedd att genomföras. Allmänna intressen som utgör grund för planen och de avvägningar som gjorts mellan olika intressen klargörs. Motiven för valda bestämmelser samt skälen till planens utformning redovisas. Planbeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Planen upprättas av Danderyds kommuns miljö- och stadsbyggnadskontor.



Innehållsförteckning

Inledning.....	4
Planens handläggning	4
Handlingar	4
Ändringens syfte.....	4
Behovsbedömning	5
Planområdets läge och markägförhållanden	5
Gällande planer och tidigare ställningstaganden	6
Planuppdrag	6
Riksintresse	6
Regionala planer.....	6
Översiktsplan	6
Detaljplan	6
Fastighetsplanen	7
Bevarandeprogram.....	8
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	8
Bebyggelseområden	8
Fastighetindelingsbestämmelser.....	10
Miljökonsekvensbeskrivning	10
Sociala konsekvenser.....	10
Genomförandefrågor	10
Organisatoriska frågor.....	10
Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Tekniska frågor	12
Ekonomiska frågor.....	12
Administrativa frågor	12
Genomförandetid.....	12
Fastighetsplan	12
Konsekvenser för berörda fastigheter	12



Inledning

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med förenklat standardförfarande enligt 5 kap. plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Ett förenklat förfarande kan användas vid upphävande av fastighetsindelningsbestämmelser, fastighetsplan eller tomtindelning enligt §38 i de fall det

1. är förenligt med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 §,
2. inte är av betydande intresse för allmänheten eller i övrigt av stor betydelse, och
3. inte kan antas medföra en betydande miljöpåverkan.

Det förenklade förfarande är inte tillämpligt vid införande av nya eller vid omformulering av befintliga bestämmelser. Ett borttagande innebär att bestämmelserna upphör att gälla och får ingen genomförandetid kopplat till sig.

Samtliga förutsättningar för att använda ett förenklat förfarande finns. Genomförandetiden för gällande detaljplan har gått ut, och denna ändring av detaljplanen bedöms sakna intresse för en bredare allmänhet och är förenlig med översiktsplanen samt länsstyrelsens granskningsyttrande över översiktsplanen. Genomförandet bedöms inte heller medföra en betydande miljöpåverkan.

Medverkande

Planen är framtagen av miljö- och stadsbyggnadskontoret genom planarkitekt och planchef.

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med planbeskrivning (1996 ändrad 2023)
- Planbeskrivning till ändringen (denna handling)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning om miljöpåverkan
- Sändlista

Ändringens syfte

Syftet är att i en planprocess ändra detaljplan D77 genom att upphäva gällande fastighetsplan 0162-P96/0229/1 inom fastigheten Skeppet 10. Detta möjliggör för att två garageplan inom den angränsande fastigheten, Skeppet 12, ska kunna regleras in i Skeppet 10 genom tredimensionell fastighetsbildning i en kommande lantmäteriförrättning.

Ändringen är i linje med syftet i gällande detaljplan. Ändringen har fått laga kraft.

Behovsbedömning

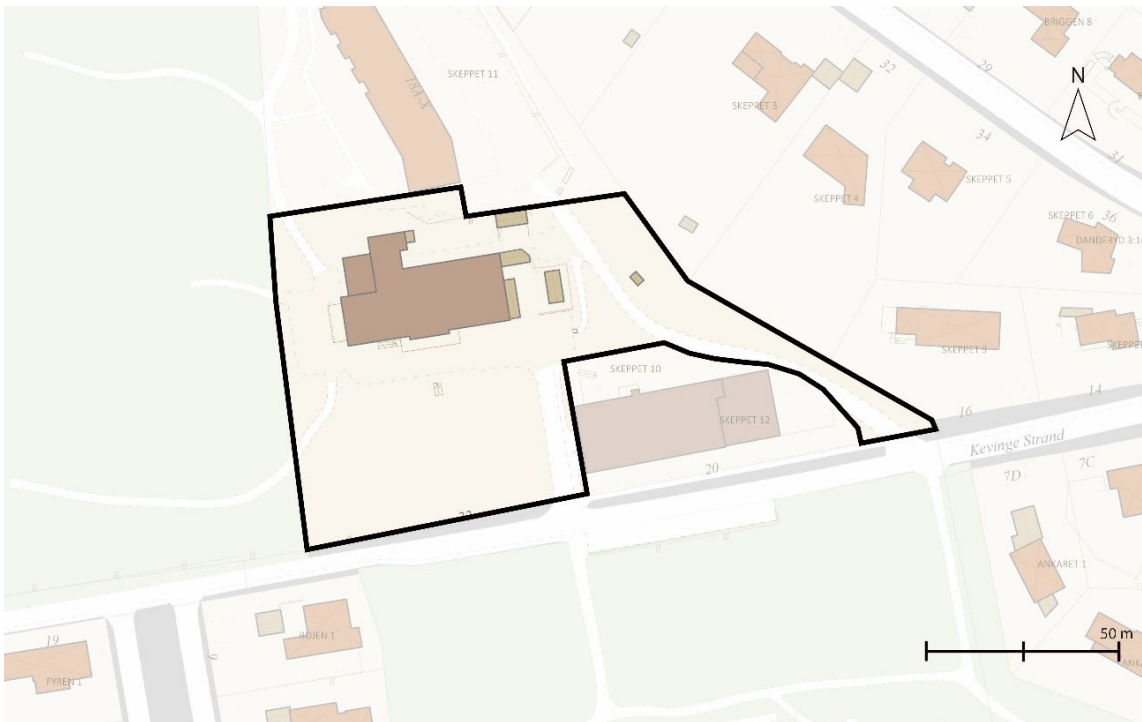
Enligt PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap. 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad behovsbedömning (separat dokument).

Ändringen innebär ingen fysisk förändring av den befintliga miljön och bedöms därmed inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt MB (1998:808).

Ändringen av detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. MB (1998:808).

Planområdets läge och markägoförhållanden

Ändringsområdet är beläget i södra delen av Danderyds kommun och är begränsat till fastigheten Skeppet 10. Området angränsar i väster till golfbanan och i söder till Kevinge Strand. Planområdet omges av bostadsområdet Kevinge Strand. Ändringsområdet ägs av Stockholms Golfklubb och omfattar 7 884 m².



Adresskarta med ändringsområdet markerat med svart.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Planuppdrag

Byggnadsnämnden (nuvarande miljö- och stadsbyggnadsnämnden) beslutade 2017-08-30, § 82, att uppdra åt kommunledningskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att upphäva gällande fastighetsplan för Skeppet 10 samt att planlägga befintlig parkeringsyta inom Danderyd 3:181 för parkeringsändamål.

Uppdraget har sedan dess förändrats i dialog med sökanden. Förändringen innebär att planläggning av befintlig parkeringsyta inom Danderyd 3:181 för parkeringsändamål utgår.

Riksintresse

Inga riksintressen enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken berör planområdet. Intresseområde till riksintresse gällande vattenförsörjning täcker stora delar av kommundelen Danderyd, planområdet inkluderat. I och med att planförslaget endast medför mindre förändringar i den fysiska miljön och medför därmed inga påfrestningar.

Regionala planer

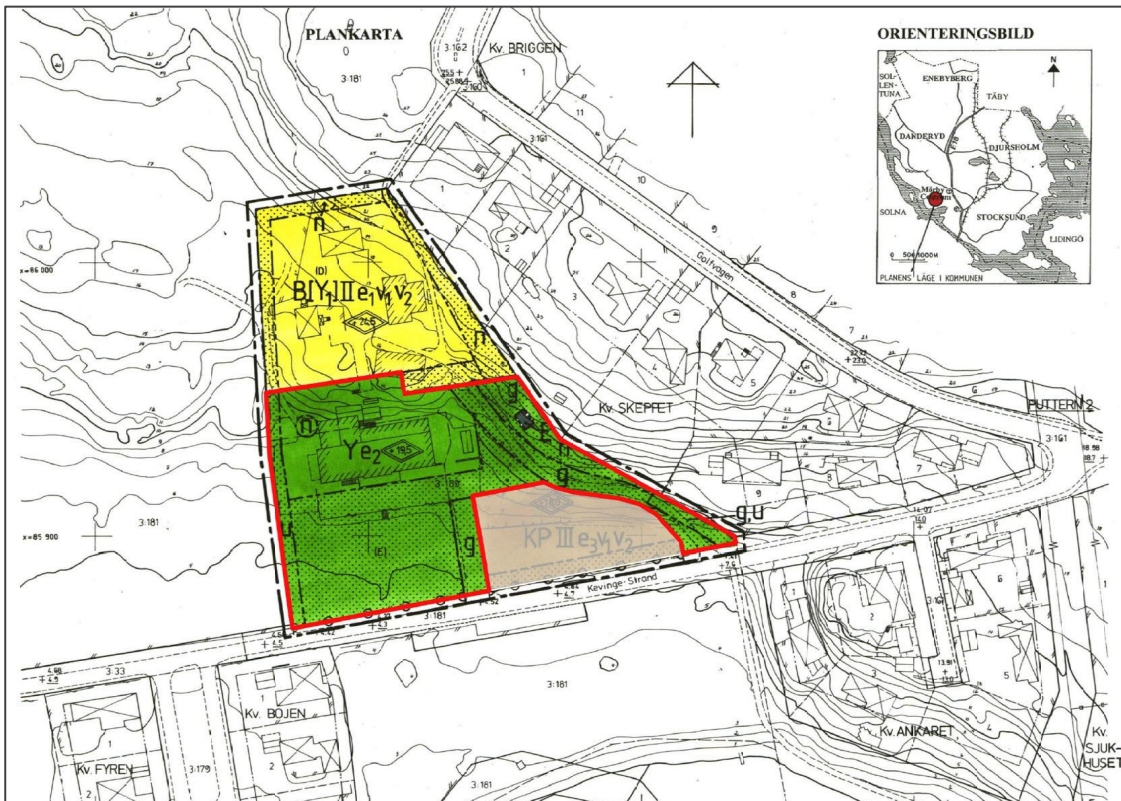
I RUF5 (Regional utvecklingsplan för Stockholm) är planområdet utpekat som ett strategiskt stadsutvecklingsläge.

Översiktsplan

I Danderyds gällande översiktsplan från 2022 är planområdet angivet som bebyggelseområde och ingen vidare utvecklingsinriktning anges. Planområdet ligger dock i nära anslutning till det område som anges för primär utvecklingsinriktning runt Danderyds sjukhus, Mörby centrum och E18.

Detaljplan

Gällande detaljplan D77, från 1996 (0162-P96/0229), anger golf- och restaurangverksamhet inom fastigheten. D77 gällde även för Skeppet 12 till dess att en detaljplan för Skeppet 12 fick laga kraft 2020. Framför klubbhuset anger detaljplanen yta för golfändamål eller reservyta för parkering med 35 bilplatser. I dagsläget finns där en övningsgreen för golfändamål. Huvudbyggnaden är i två våningar och nuvarande detaljplan tillåter 19,5 m (RH 00) i nockhöjd över nollplan. Bruttoarean för golf- och restaurangverksamhet är reglerad till 1 300 m² BTA.

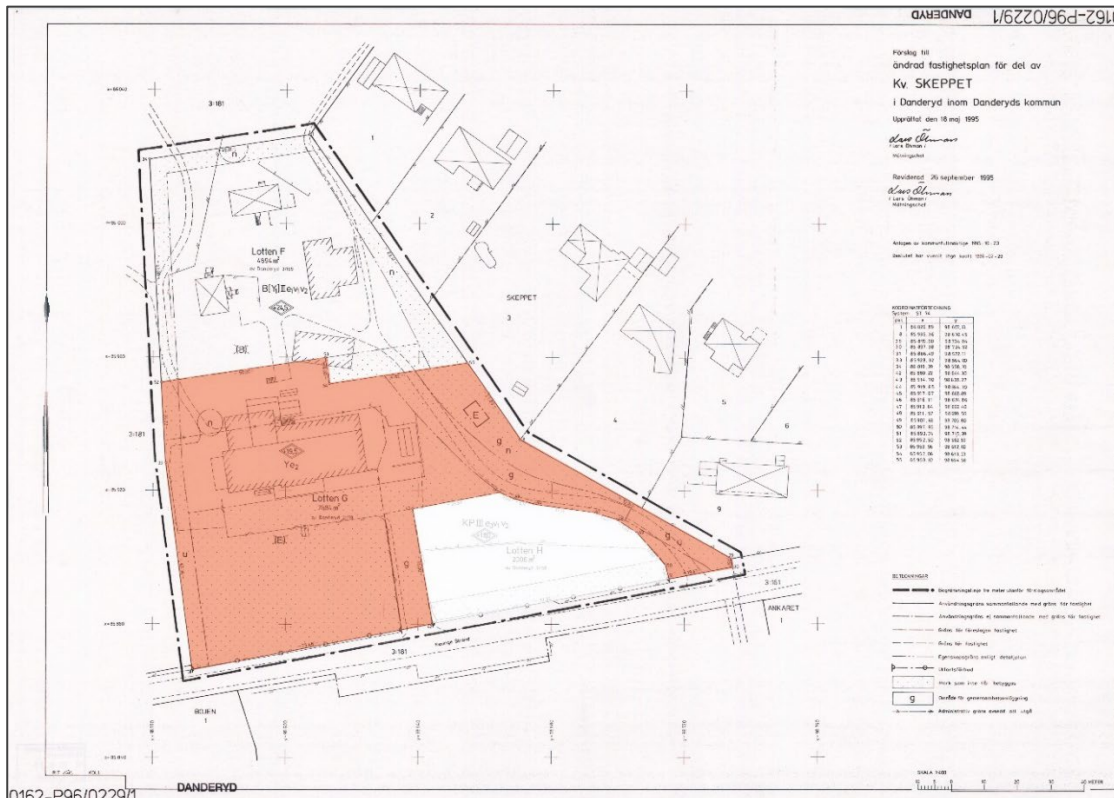


Utsnitt av plankarta för ändringen av detaljplan D77.

Fastighetsplanen

Fastighetsplanen är fastställd 1996 (0162-P96/0229/1). Fastighetsplanen delar in Skeppet 10, 11 och 12 i den fastighetsindelning de har idag. Fastighetsplanen togs fram enligt sökandens, Stockholms Golfklubbs, önskemål om att dela in dåvarande fastigheten Danderyd 3:159 i tre tomter, som på kartan är betecknade med Lotten F, G och H.

För lotten G, idag Skeppet 12, har fastighetsplanen redan upphävts i samband med den detaljplan för fastigheten som fick laga kraft 2020-01-18. Detaljplanen för Skeppet 12 togs fram som en del i att kunna genomföra önskad tredimensionell fastighetsbildning.



Fastighetsplan (0162-P96/0229/1). Fastighetsplanen upphävs inom rödmarkerat område.

Bevarandeprogram

Planområdet omfattas inte av kommunens bevarandeprogram för värdefull kulturmiljö.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

Bebyggelseområden

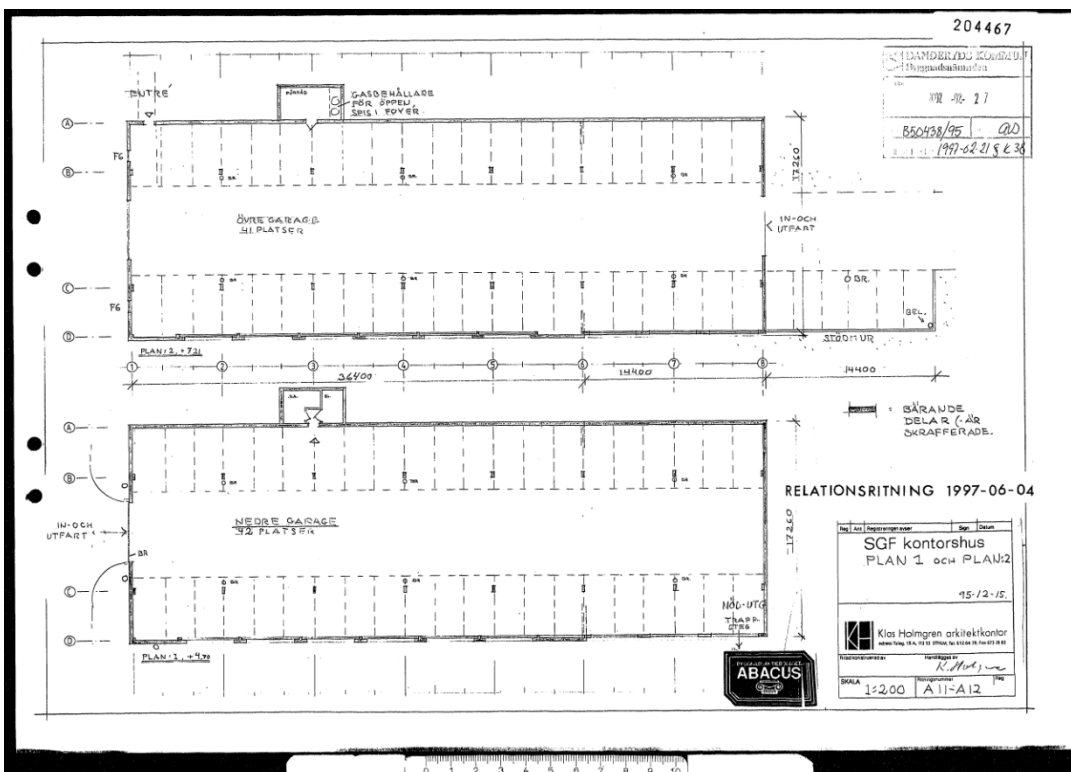
Inom fastigheten Skeppet 10 finns en huvudbyggnad med golf- och restaurangverksamhet. Byggnaden byggdes 1929 och byggdes om 1996. Den tillhörande kontorsbyggnaden inom Skeppet 12 tillkom 1997 i och med att gällande detaljplan, D77, genomfördes. Garageplanen nyttjades då både till kontorsplatserna inom Skeppet 12 och till golfklubbens besökare.

Bebyggelsens inom Skeppet 12 byggs i nuläget om till bostäder av ALM Småa Bostad. Förslag på den nya gestaltningen och bebyggelsens uttryck kan ses på illustrationsbild i planbeskrivningen för detaljplan 310.



Förslag på bebyggelse inom Skeppet 12, enligt D310 (2020). ARRHOV FRICK ARKITEKTKONTOR.

En skiss över parkeringsgaraget togs fram i bygglovsprocessen för kontors- och garagebyggnaden inom Skeppet 12. Stockholms golfklubb har idag tillgång till 83 bilplatser i garaget genom ett avtal de två fastighetsägarna emellan.



Skiss över de två planen inom parkeringsgaraget från bygglovsärende B50438/95 år 1997.

Kulturmiljö

Ingen utpekad kulturmiljö finns inom planområdet eller i dess nära anslutning.

Fastighetindelningsbestämmelser

Ändringsförslaget innebär att fastighetsplanen med dess fastighetsindelningsbestämmelser upphävs för Skeppet 10. De fastighetsbestämmelser som gäller enligt fastighetsplanen motsvarar inte rådande behov och önskemål. De regleringar som finns i fastighetsplanen behövs inte längre för att säkerställa detaljplanens genomförande, då genomförandetiden har gått ut.

Fastighetsplanen fortsätter att gälla för Skeppet 11.

Miljökonsekvensbeskrivning

Ingen miljökonsekvensbeskrivning (MKB) är upprättad. Se behovsbedömning på s. 5.

Sociala konsekvenser

Barnperspektiv

Enligt FN:s Barnkonvention ska alla åtgärder som rör barn i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Vid utarbetande av planändringen har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Planändringen medför ingen fysisk förändring i den befintliga miljön och därmed bedöms inte barn och unga påverkas negativt av det aktuella planförslaget.

Teknik

Ellevio har markförlagda regionnätverkskablar med ledningsrätt som passerar genom fastighetens sydvästrahörn och norrut längs fastighetens västra sida. Även E.ON har markförlagda kablar och en transformatorstation inom fastigheten.

Planändringen medför inga markarbeten eller andra fysiska förändringar och innebär därmed inga konsekvenser för teknik.

Genomförandefrågor

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen. Stockholms golfklubb (fastighetsägaren) ansvarar för ansökan till Lantmäterimyndigheten för genomförandet av erforderlig fastighetsbildning. Ingen allmän plats eller kommunala anläggningar finns inom planområdet.

Avtal

Ett planavtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till Skeppet 10 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ägaren till Skeppet 10 disponerar idag bilplatserna i befintligt parkeringsgarage på fastigheten Skeppet 12 genom gemensamhetsanläggningen Skeppet GA 1. Sedan gemensamhetsanläggningen inrättades har de ingående fastigheterna genom avtal år 2000 kommit överens om fördelning av ansvar och kostnader för underhåll som avviker från i förrättningens beslutade andelstal. Bilplatserna i parkeringsanläggningen inom Skeppet 12 nyttjas av besökare till och medlemmar i golfklubben. För att reglera det faktiska förhållandet och nyttjandet av parkeringsanläggningen bör bilplatserna säkerställas och justeras på lämpligare sätt. Parterna (fastighetsägarna till Skeppet 10 och 12) har därför som avsikt att genom tredimensionell fastighetsbildning överföra parkeringsanläggningen, från Skeppet 12 till Skeppet 10 genom fastighetsreglering och kommer därmed att urholka fastigheten Skeppet 12. Avgränsning av parkeringsanläggningen bör göras på lämpligt sätt.

Till grund för kommande förrättning ligger avtal "Överenskommelse rörande gemensamhetsanläggning för parkering m.m. och ansökan om lantmäteriförrättning, fastighetsreglering m.m. avseende fastigheterna Skeppet 10 och Skeppet 12 m.fl." daterad och undertecknad av samtliga parter den 16 november 2015. I avtalet föreslås bland annat att:

Gränsdragningen av det tredimensionella utrymmet bör i huvudsak göras i enlighet med befintlig gränsdragning för Gemensamhetsanläggningens utrymme, med den avvikelserna att utrymmet i vertikalled ska omfatta ytskikt insida betongbjälklag över plan 2 i garaget respektive till och med ytskikt insida undre bjälklag, mer rätt för Skeppet 10 att göra erforderliga infästningar i råstomme. Horisontellt ska utrymmet på motsvarande sätt omfatta ytskikt insida råstomme.

Kvarstående utrymme ovanpå parkeringsgaraget kommer fortsatt att tillhöra Skeppet 12. Erforderliga servitut bör upprättas eller gemensamhetsanläggningar inrättas i samband med förrättningen i enlighet med ovan ingånget avtal. Det är önskvärt att Danderyd kommuns tekniska kontor får kännedom gällande eventuella nybildade servitut.

Fastighetsindelningsbestämmelser upprättas inte.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Befintlig gemensamhetsanläggning, Skeppet GA:1, omfattar parkeringsanläggning, infartsvägar och naturmarksområde för fastigheterna Skeppet 10, 11 och 12. Skeppet GA:2 omfattar vatten- och avloppsledningar för fastigheterna Skeppet 10 och 11. Skeppet GA:3 omfattar avfallshus för fastigheterna Skeppet 10 och 11. Om Lantmäterimyndigheten inte finner det lämpligt att genomföra önskad fastighetsreglering, avser parterna i stället att

ompröva gemensamhetsanläggningen Skeppet GA:1s omfattning och andelstal i enlighet med ingånget avtal parterna emellan.

Tekniska frågor

Inga förändringar i teknisk försörjning krävs för planens genomförande.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Planen innebär inte några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Detaljplanekostnader

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.

Avgifter och taxor

Lantmäteriförrättning

Avgift för lantmäteriförrättningen erläggs enligt Lantmäterimyndighetens taxa och bekostas av sakägarna i förrättningen.

Administrativa frågor

Genomförandetid

Det finns ingen genomförandetid kopplat till planändringen. För den aktuella detaljplanen där fastighetsplanen ska upphävas har genomförandetiden gått ut. Beslutet börjar gälla samtidigt som ändringen får laga kraft.

Fastighetsplan

Gällande fastighetsplan med beteckningen 0162-96/13 upphör att gälla för Skeppet 10 i samband med att planändringen för D77 får laga kraft.

Konsekvenser för berörda fastigheter

Fastighetsägarna till Skeppet 10 och Skeppet 12 kan, enligt överenskommelse, ansöka om ändrad fastighetsindelning hos Lantmäteriet.

Ändringens administrativa karaktär innebär inga konsekvenser för omgivningen eller för grannfastigheterna.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jonas Bark
Planchef

Frida Helander
Planarkitekt

