

DIARIENUMMER:
BN 2022/19

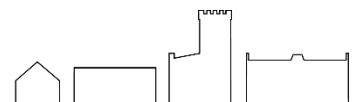
Planbeskrivning

Detaljplan för Svitiod 41 & 42

i Djursholm, Danderyds kommun
SAMRÅDSHANDLING 2022-10-25



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.



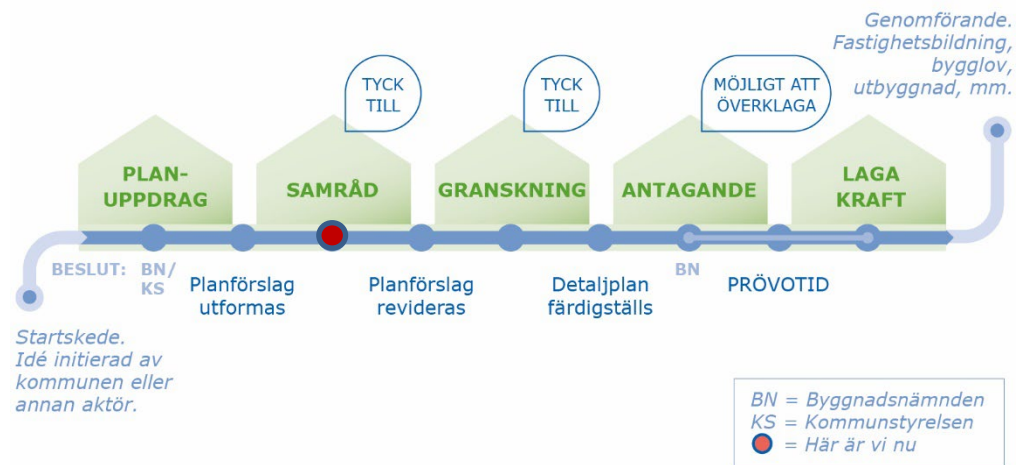
Innehållsförteckning

Planbeskrivning	1
Detaljplan för Svitiod 41 & 42	1
Innehållsförteckning.....	3
Inledning	4
Planens handläggning.....	4
Handlingar	5
Planens syfte och huvuddrag.....	5
Bakgrund.....	5
Behovsbedömning.....	5
Planområdet	5
Gällande planer och tidigare ställningstaganden	6
Planuppdrag	6
Riksintresse	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden.....	7
Strandskydd	7
Vattendirektiv.....	7
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	8
Planförslaget	8
Konsekvenser för berörda fastigheter.....	8
Natur, mark och vatten	8
Bebyggelseområden.....	9
Trafik och kommunikationer	9
Teknisk försörjning	10
Tillgänglighet.....	11
Barnperspektiv	11
Hälsa och säkerhet	11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	12
Organisatoriska frågor	12
Fastighetsrättsliga frågor.....	13
Tekniska frågor	13
Dokumentation och kontroll	13
Ekonomiska frågor.....	14
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	14
Genomförandetid.....	14

Inledning

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015. Standardförfarande innebär att ett förslag till ny detaljplan upprättas och skickas ut på samråd till sakägare (boende i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter m.fl. för synpunkter. Inkomna synpunkter sammanställs och planförslaget justeras. Därefter skickas planförslaget ut för granskning, som pågår under minst två veckor. Under granskningstiden finns möjlighet att återigen lämna synpunkter på förslaget. Samtliga inkomna synpunkter sammanställs och besvaras i ett utlåtande. Det slutliga planförslaget tas sedan upp till byggnadsnämnden för antagande. Efter antagandet har de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda rätt att överklaga beslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget vinner detaljplanen laga kraft.



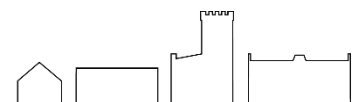
Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd: december 2022 – januari 2023
Granskning: mars 2023
Antagande: juni 2023

Medverkande

Planen är framtagen av kommunledningskontoret genom Ebba Östman, planarkitekt och Dag Björklund, t.f. plan- och exploateringschef.



Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Desutom har följande utredningar upprättats:

- Trafikutredning ÅF 2017-05-15
- Dagvattenutredning ÅF 2017-07-19

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för att möjliggöra att befintlig byggnad för gymnasiet byggs till på befintlig skolbyggnad inom fastigheterna Svitiod 41 och 42.

Detaljplanen innebär i huvudsak att utöka största tillåtna byggnadsarea inom Svitiod 41 och 42 till 1200 kvm. Idag är området reglerat för en maximal byggnadsarea på 660 m². Inom Svitiod 42 fanns tidigare en transformatorstation som flyttats till norra sidan av Viktor Rydbergs väg. Kommunens och fastighetsägarens avsikt är att Svitiod 42, som idag ägs av kommunen, ska sammanläggas med Svitiod 41.

Bakgrund

Bakgrunden till detaljplaneändringen är att Viktor Rydbergs skolor har ökade behov av lokaler eftersom verksamheten växt de senaste åren. Det kräver större utrymmen för både elever och lärare.

Behovsbedömning

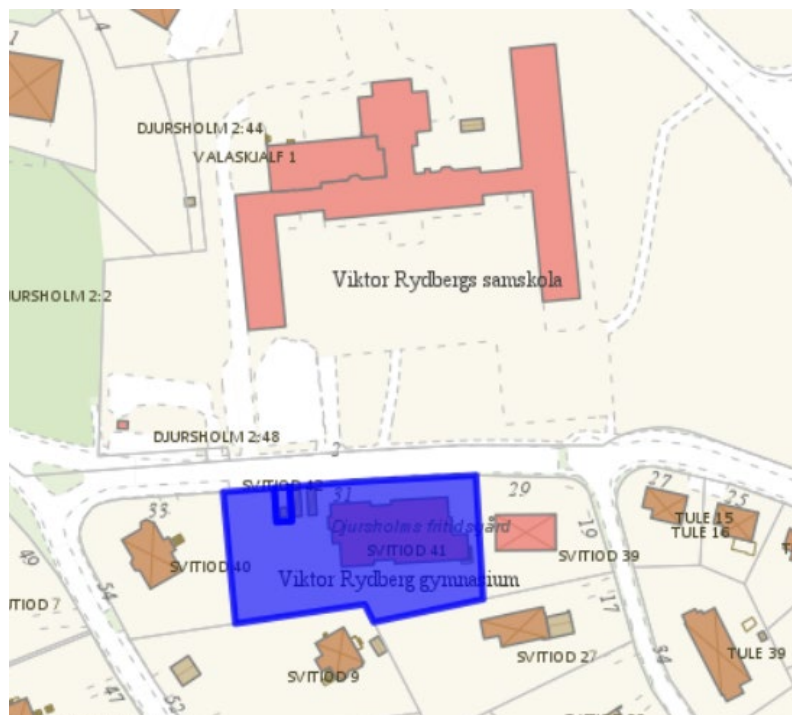
Enligt PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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

Planområdet är beläget i Djursholm på adressen Viktor Rydbergs väg 31 och utgörs av fastigheten Svitiod 41 samt Svitiod 42. Arealen för Svitiod 41 är 2757 kvm och fastigheten ägs av VRS fastigheter AB. Inom planområdet finns en skolbyggnad som utgörs av Viktor Rydbergs Gymnasium.



Bilden visar planområdet och dess omgivning.

Gällande planer och tidigare ställningstaganden

Planuppdrag

Byggnadsnämnden har i beslut 2016-09-28, § 99, uppdragit åt kommunledningskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att tillåta tillbyggnad inom Svitiod 41.

Riksintresse

Planområdet ligger inom ett större område som är klassificerat som riksintresse för kulturmiljövård. Planområdet ligger inom som av Riksantikvarieämbetet utpekats som riksintresse för kulturmiljövård (AB38), enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

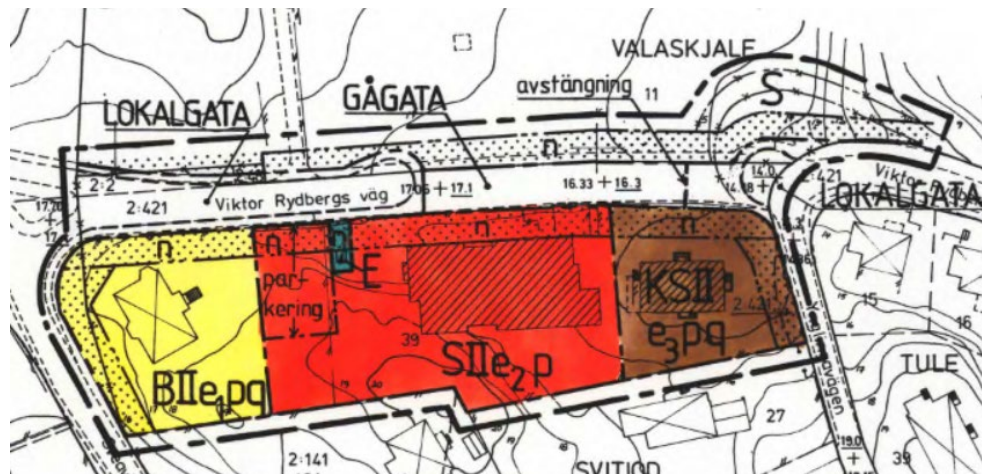
Aktuellt område B44 har även pekats ut som bevarandeområde enligt kommunens kulturmiljöhandbok. Motiveringen är att "Ända sedan sin tillkomst har Djursholms slott varit socknens och senare köpingens, stadens och kommunens centralpunkt och är därmed av stort värde för förståelsen av områdets historia. I villasamhällets äldsta delar kring slottet finns en rad arkitekturhistoriskt värdefulla byggnader bevarade".

Översiktsplan

I gällande översiktsplan från 2022 står det skrivet att "Danderyds kommun erbjuder service och tjänster av hög kvalitet. Detta innebär att kommunens invånare och näringsliv erbjuds ett gott bemötande, hög tillgänglighet och delaktighet i kontakt med kommunens verksamheter. Kommunen strävar efter öppen dialog där kommunens invånare, föreningar och organisationer ges möjlighet till inflytande. Danderydsborna ska erbjudas en bra och attraktiv service. En positiv utveckling av de kommunala kärnområdena skola, barn- och äldreomsorg skall sättas i fokus".

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för området är D107, från 1998. Detaljplanen anger skolverksamhet i två våningar och tillåter 660 kvm byggnadsarea inom Svitiod 41. Svitiod 42 är reglerad som transformatorstation.



ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B	Bostäder
KS	Kontor och skola
S	Skola
E	Transformatorstation

UTFORMNING AV ALLMÄNNA PLATSER

+ 0,0 Föreskriven höjd över nollplanet

avstängning Gatan avstängd för biltrafik

UTNYTTJANDEGRAD

- * Fastigheten Svitiö 39 får delas i högst tre tomter förutom ett mindre område tillgängligt för befintlig transformatorstation. Indelningen skall överensstämma med fastighetens användningsgränser
- e₁
 - * Endast en huvudbyggnad och öppet garage sk carport
 - * Största byggnadsarea 190 m² för huvudbyggnad och största öppnarean 60 m² för öppet garage.
 - * Högst 4 lägenheter får inredas.
- e₂
 - * Största totala byggnadsarea 660 m²
- e₃
 - * Endast en huvudbyggnad
 - * Största byggnadsarea 200 m²

BEGRENSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas

MARKENS ANORDNANDE

n Borttagna alléträd får inte fällas. Byggnadsnämnden kan medge undantag om det finns starka skäl och återplantering sker. Prövning skall göras genom marköv.

parkering Parkeringsplats skall finnas

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- p
 - * Byggnader skall placeras minst 4,0 m från tomträn.
 - * Komplementbyggnad skall placeras minst 1,0 m från tomträn.
- ii
 - * Högsta antal våningar. Därutöver får vind inte inredas.
 - * Högsta byggnadshöjd 7,0 m för huvudbyggnad och 3,0 m för öppet garage.

VÄRDEFULLA BYGGNADER OCH OMRÅDEN

- q
 - * Kulturhistoriskt värdefull byggnad och miljö (riksintresse).
 - * Byggnaden får inte rivras.
 - * Exteriören skall bevaras och underhållas på traditionellt sätt.
 - * Komplementbyggnad skall anpassas till befintlig byggnad i material, färg och form.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden slutar 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

ILLUSTRATIONER

Illustrationslinjer

Strandskydd

Planområdet påverkas inte av strandskydd.

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.

Stora Värtan (SE592400-180800) är recipient för dagvattnet inom planområdet. Vattenförekomsten har problem med miljögifter och uppnår idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Enligt förslag till miljökvalitetsnorm ska Stora Värtan nå god ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus till år 2021. 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

kvicksilvreföreningar och Bromerad difenyleter (PBDE) där vattenkvaliteten inte ska bli sämre än idag.

Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

På Viktor Rydbergs gymnasium går cirka 550 elever. Skolpersonalen utgör en grupp på ca 100 personer. Gymnasieskolan planerar för att utöka sin verksamhet och bygga ut gymnasiet med undervisningslokaler för att inrymma ytterligare 100-150 elever och utöka personalstyrkan med 15 personer. För att få till en bättre utformning har även Svitiod 42 tagits med inom planområdet, där en transformatorstation tidigare har funnits. Svitiod 42 ägs av Danderyds kommun och utgörs av 45 kvm vilken kommer att säljas till Viktor Rydbergs Gymnasium, Svitiod 41.

Planförslaget

Verksamheten inom Viktor Rydbergs skolor bedöms fortsätta växa och antalet elever förväntas öka även framöver, bland annat på grund av att skolan kommit överens med kommunen om att ta emot nyanlända elever. Fastigheten inrymmer idag en skolbyggnad, Viktor Rydbergs gymnasium. Enligt fastighetsägarna är befintlig byggnad för liten för nuvarande och framtida skolverksamhet. Befintlig byggnad har en byggnadsarea om ca 660 kvm och är uppförd i två våningar. På skolan går idag ca 550 elever, antalet elever har haft en stadig ökning sedan byggnaden uppfördes inom Svitiod 41.

För att möjliggöra den nödvändiga utbyggnaden av Viktor Rydbergs gymnasium krävs att en ny detaljplan tas fram där största totala byggnadsarea utökas med ca 500 kvm i planområdets västra del. Befintlig detaljplan innehåller användningsbestämmelsen S – skola, vilket i den nya detaljplanen föreslås preciseras till S₁ – Gymnasium. Motivet till precisering är att kommunen idag har överskott av lokaler i flera av grundskolorna. Svitiod 42 som i gällande plan är reglerad med E – transformatorstation kommer även den regleras som S₁ – Gymnasium eftersom transformatorstationen har blivit flyttat till norra sidan av Viktor Rydbergs väg. Precis som befintlig byggnad inom området kommer den nya kunna uppföras i två våningar. Sammantaget kommer största totala byggnadsarea uppgå till 1200 kvm.

Föreslagen tillbyggnad av Viktor Rydbergs gymnasium planeras innehålla bland annat reception, kontorsrum, föreläsningssal och klassrum vilket förväntas resultera i ca 90 nya elevplatser. Tillbyggnaden planeras ha en byggnadsarea om ca 500 kvm och uppföras i en nockhöjd på knappt 29 meter. Befintlig skolbyggnad är drygt 27 meter. Den nya utbyggnaden kommer uppföras tillika i suterräng för att anpassa bebyggelsen till fastighetens lutande topografi.

Konsekvenser för berörda fastigheter

Svitiod 41 är idag planlagd och tillåter skolverksamhet. Svitiod 42 är planlagd för transformatorstation men anses att regleras över till Svitiod 41. Planförslaget innebär ingen ändrad användning utan syftar till att möjliggöra för tillbyggnad om ca 500 kvm på befintlig skolbyggnad.

Natur, mark och vatten

Grönstruktur – mark, vegetation och rekreation

Marken inom fastigheten består till största del av genomsläppliga ytor, såsom gräsmatta, grus och skogsmark med uppvuxna träd och buskar. Fastigheten lutar nedåt från söder till norr. Viktor Rydbergs väg kantas på båda sidor av en trädallé som förväntas bevaras genom en administrativ bestämmelse i denna detaljplan. Trädallén

återfinns i planområdets norra del och kommer bevaras. Direkt nordväst om planområdet ligger fastigheten Djursholm 2:2 som har användningen allmän platsmark/park, i gällande detaljplan. Planområdet inom Svitiod 42 utgörs idag av en transformatorstation vilken har flyttats norrut till andra sidan av Viktor Rydbergs väg.

Fornlämningar

Inom området finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktlig jordartskarta från Sveriges Geologiska Undersökning utgörs planområdet av urberg och sandig morän.

Bebyggelseområden

Bebyggelse

Planområdet innehåller en skolbyggnad och på andra sidan Viktor Rydbergs väg, inom Valaskjalf 11 ligger Viktor Rydbergs samskola. Inom angränsande fastighet i väst, Svitiod 40, finns ett flerbostadshus och angränsande fastighet i öst, Svitiod 39, nyttjas som fritidsgård, båda ägs av kommunen. De angränsande fastigheterna i söder, Svitiod 9 och Svitiod 27 är privatägda enbostadshus. Svitiod 42, angränsande i norr, ägs av kommunen och har tidigare innehållit en transformatorstation. Den har nu flyttats och planen innebär att Svitiod 42 kommer regleras över till Svitiod 41.

Den nya planen medger skolverksamhet liksom tidigare gällande detaljplan. För att möjliggöra tillbyggnad på befintlig skolbyggnad förslås detaljplanens största byggnadsarea utökas till 1 200 kvm i två våningar samt vind för fläktrum.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom som av Riksantikvarieämbetet utpekats som riksintresse för kulturmiljövård (AB38), enligt 3 kap. 6 § miljöbalken.

Enligt Danderyds kommuns Kulturmiljöhandbok ligger planområdet i ett bevarandeområde (B44) för kulturmiljövård. Motiv för bevarandet är att Djursholms slott med omkringliggande miljöer har ett stort värde för förståelsen av områdets historia.

Den befintliga skolbyggnaden är uppförd 1996 varför den inte bedöms ha några särskilda kulturhistoriska värden. Generellt gäller det att områdets karaktäristiska värden skall bevaras vid underhåll, om- och tillbyggnader, nybyggnader eller andra arbeten. Det är därför av stor vikt att hänsyn tas till områdets karaktär. Tillbyggnaden kommer uppföras med ett formspråk som liknar befintlig bebyggelse inom fastigheten vad gäller volym, placering och takvinkel. Bedömningen är därmed att planen inte kommer medföra några negativa konsekvenser för kulturmiljövården.

Tillkommande exploatering bedöms inte att medföra stor påverkan på omkringliggande miljö. Fastigheten är idag planlagd och tillåter skolverksamhet. Planförslaget innebär ingen ändrad användning utan syftar till att möjliggöra för tillbyggnad om ca 500 kvm på befintlig skolbyggnad.

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Planområdet angränsar till Viktor Rydbergs väg som är avstängd för genomfart öster om planområdet vilket innebär att vägen inte används som passage för genomfartstrafik. Hastigheten på Viktor Rydbergs väg är begränsad till 30 km/h.

Enligt trafikutredningen som ÅF tog fram 2017 kommer kringliggande gatunät påverkas marginellt av utbyggnaden.

Gång- och cykelvägar

Öster om planområdet i nord-sydlig riktning löper Danderydsvägen/Auravägen där det finns ett stråk för fotgängare och cyklister som är en del i kommunens huvudcykelnät. Även väster om planområdet längs Sveavägen i sydlig riktning finns gång- och cykelstråk som är utpekade som ett lokalt cykelstråk i Danderyds kommun cykelkarta.

Den planerade utbyggnaden inom området medför bland annat att den befintliga, väderskyddade, cykelparkeringen som rymmer 48 cyklar utgår samt att trafiken i området ökar. Enligt trafikutredningen som ÅF tog fram 2017 finns det outnyttjad kapacitet på parkeringsytan på skolgården – både för cyklar och mopeder – varför efterfrågan borde kunna tillgodoses om cykelparking flyttas.

Parkering

Viktor Rydbergs skolor har även verksamhet inom Valaskjalf 11, inom vilken parkering finns för personal och besökare. Fler elever och skolpersonal kommer att skapa ännu större tryck på parkeringsplatserna som dag är överbelastade. Befintliga platser bedöms vara tillräckliga för personal och besökare. Ett sätt att minska belastningen och efterfrågan på parkering skulle kunna vara att skolan uppmuntrar eleverna till alternativa färdmedel. Det finns goda förutsättningar för eleverna att både gå, cykla och åka kollektivtrafik till skolan. Bristen på parkeringsplatser kan till viss del lösas på befintliga ytor genom omfördelningar av dagens parkeringssituation.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats, Norrängsgården, är belägen längs Danderydsvägen drygt 200 meter från fastigheten. Buslinje 602 trafikerar sträckan mellan Djursholms torg och Danderyds sjukhus och buslinje 601 som trafikerar en längre sträcka, den går mellan Sättra äng och Svalnäs gästhem. På Danderyds sjukhus samt Mörby centrum, som båda ligger drygt 3 km från planområdet, finns tunnelbanestationer. Roslagsbanans station, Östberga station, ligger ca 600 meter från fastigheten.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är idag bebyggt och ingår i verksamhetsområdet för ren-, spill- och dagvatten. Befintliga kommunala VA-anläggningar har kapacitet för exploateringen. Kommunens VA-avdelning bestämmer förbindelsepunkterna för ren-, spill och dagvatten efter samråd med fastighetsägaren.

Dagvatten

Den planerade utbyggnaden inom området medför att den befintliga naturmarken som idag utgör en större del av området delvis byts ut mot hårdgjord yta. Marken i området består främst av berg men även sandig morän och infiltrationsmöjligheterna bedöms som relativt goda inom området med sandig morän.

Översiktliga beräkningar visar att föroreningsmängderna för samtliga undersökta föroreningar inom området ökar efter att tillbyggnaden tillkommit med undantag för olja. Gällande föroreningshalterna överskrider endast kadmium riktvärdet vid jämförelse mot framtagna riktvärden. Med genomtänkta materialval, t.ex. genom att undvika zinkprodukter, kan risken för läckage av kadmium minimeras. Även lokal rening av dagvatten i infiltrationsstråk bidrar till att minska risken för föroreningsläckage.

Efter att tillbyggnaden tillkommit ökar flödet från 3 l/s till 13 l/s för ett 5-årsregn inom planområdet. Befintliga flödena har beräknats utan klimatfaktor och framtida flöden med en klimatfaktor om 1,25. Detta innebär att dagvatten måste fördröjas för att inte avleda mer än vad naturmarken idag skulle bidra med. Det krävs därför en magasinvolym på 5 m³ för ett 5-årsregn inom planområdet. Därför föreslås anläggning av dike inom planområdet som har förmåga att magasinera, fördröja och rena dagvattnet.

Kommunens önskemål är att dagvatten omhändertas inom planområdet så att avrinningen inte ökar efter tillbyggnaden tillkommit. Inom kvartermark föreslås öppet dike alternativt infiltrationsdike med magasineringskapacitet, detta skulle även bidra till reduktion av föroreningshalter i dagvattnet. Avsatt yta för dagvattenhantering finns inom planområdet inom yta markerad med prickmark.

EI

E.ON är nätägare för elnäten inom området och har markförlagda ledningar inom planområdet.

Elektronisk kommunikation

Skanova och Transit bredband AB har markförlagda ledningar inom planområdet som är anslutna till befintlig skolbyggnad. Ledningarnas läge bedöms inte påverkas av förslagen tillbyggnad.

Tillgänglighet

Tillgänglighetskraven i Boverkets byggregler ska följas vid tillkommande bebyggelse.

Barnperspektiv

Enligt FN:s Barnkonvention ska alla åtgärder som rör barn i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen tagits. Planförslaget innefattar att skolbyggnaden byggs ut vilket möjliggör att fler elever kan antas till gymnasieutbildningarna på Viktor Rydbergs Gymnasium.

Planområdet har goda förutsättningar för att bli en bra miljö för både barn och vuxna. Barn och unga bedöms inte påverkas negativt av det aktuella planförslaget.

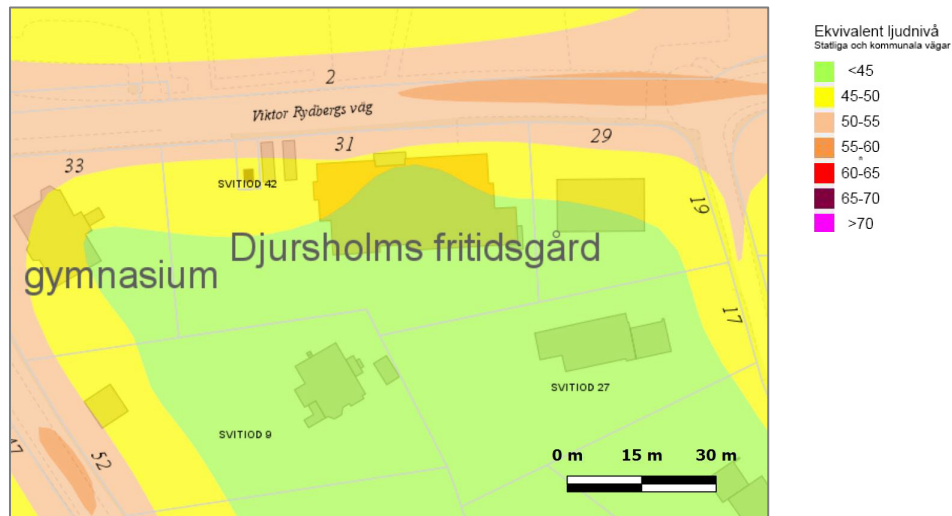
Hälsa och säkerhet

Klimat

Planområdet ligger högt beläget och bedöms inte vara i riskzonen att översvämmas vid högre vattenstånd. Däremot ska dagvattnet infiltreras inom fastigheten för att minska följderna av ett ändrat klimat.

Buller

Enligt beräkningar från 2015 så är trafikbullernivåerna under gällande riktvärden för buller vid fasad vad gäller både befintlig byggnad och förslagen tillbyggnad. Således klaras riktvärdena utan att avstegsfall behöver göras.



ÅF Bullerkartläggning (2015)

Markföroreningar

Planområdet innehåller inga kända markföroreningar. Inom angränsande fastighet (Svitiöd 39) öster om planområdet har den funnits en anläggning för fotoframkallning enligt länsstyrelsens kartläggning. Verksamheten är klassad som branschklass E vilket innebär att den inte är riskklassad. Det bedöms således inte påverka planarbetet eftersom markarbeten inte kommer göras inom det potentiellt förorenade området.

Avfall

Avfallshantering ska lösas inom fastigheten och är idag fungerande. Miljörum ska placeras i anslutning till Viktor Rydbergs väg.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt översiktliga uppgifter från Östra Sveriges luftvårdsförbund beräknas halten för kvävedioxid per dygn vara 18-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i planområdet. Halten för inandningsbara partiklar (PM10) per dygn är beräknade till 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$. Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län. Halterna av föroreningar ligger under de miljökvalitetsnormer som gäller och planförslaget bedöms inte kunna leda till överskridande av miljökonsekvensnormerna för luft.

Radon

Fastigheten bedöms inte ligga inom område med hög risk för radon i marken.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Det finns ingen allmän plats inom planområdet.

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 m m.

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till Svitiod 41 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Danderyds kommun har för avsikt att sälja fastigheten Svitiod 42 till exploatören genom fastighetsreglering. Danderyds kommun kommer att skriva en överenskommelse om fastighetsreglering med exploatören innan detaljplanen antas.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Markreglering ska ske mellan fastigheterna Svitiod 41 och Svitiod 42 så att Svitiod 42 regleras över till Svitiod 41. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning hos Lantmäterimyndigheten.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar, servitut eller ledningsrätter inom planområdet. Inga nya gemensamhetsanläggningar eller rättigheter bedöms behövas.

Inom eller i närheten av planområdet har Eon ledningar för elnät, Skanova har ledningar för tele och Transit bredband har ledningar för bredband. Danderyds kommun har ledningar för VA.

Tekniska frågor

Tekniska anläggningar

Vägar

Planområdet angörs från Viktor Rydbergs väg.

Vatten- och avlopp

Befintliga kommunala VA-anläggningar har kapacitet för exploateringen. Kommunens VA-avdelning bestämmer förbindelsepunkterna för ren-, spill och dagvatten efter samråd med fastighetsägaren.

Dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät. Anslutning till befintlig dagvattenledning och eventuell omläggning av dagvattenledningar på kvartermark, som krävs på grund av utbyggnaderna, ska ske på fastighetsägarens bekostnad. Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning.

El och tele

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele.

Dokumentation och kontroll

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

En markplaneringsritning ska lämnas in i samband med bygglovsansökan.

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

Skyltprogram för fastigheten ska redovisas vid bygglovsprövning.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten och genomförandet av detaljplanen. Inga kommunala investeringar och ingen märkbar förändring av drift och skötsel av kommunens gator bedöms krävas.

Avgifter och taxor

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa.

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

För åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom avstyckning och fastighetsreglering erläggs avgift enligt lantmäteriåtgärder. Lantmäteriåtgärder kan utöver lantmäteriåtgärden innebära ersättning mellan berörda parter.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 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.

Kommunledningskontoret

Dag Björklund
T.f. plan- och exploateringschef

Ebba Östman
Planarkitekt

