

2022-08-17

Innehållsförteckning

INLEDNING.....	3
Planens handläggning.....	3
Planhandlingar	3
Utredningar.....	3
Planens syfte.....	4
Planens bakgrund och huvuddrag	4
Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken.....	5
Planområdet/lägesbestämning.....	5
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	6
Planuppdrag	6
Riksintresse.....	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden	6
Servitut och gemensamhetsanläggningar	7
Strandskydd.....	7
Vattendirektiv.....	7
NULÄGESBESKRIVNING	8
Natur, mark och vatten	8
Bebyggelse.....	8
Trafik och kommunikationer	10
Teknisk försörjning	10
Hälsa och säkerhet.....	11
FÖRÄNDRINGAR OCH ÅTGÄRDER.....	12
Planförslaget.....	12
Trafik och kommunikationer	17
Teknisk försörjning och dagvatten	17
Tillgänglighet	17
Hälsa och säkerhet.....	18
KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET	18
MKB.....	18
Förändringar	18
Solförhållanden	19
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	21
Organisatoriska frågor.....	21
Fastighetsrättsliga frågor	21
Tekniska frågor.....	21
Ekonomiska frågor	22
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	22
Genomförandetid.....	22

2022-08-17

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 juridiskt 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 standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). 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.

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

- Samråd: Kvartal 2, 2019.
- Granskning: Kvartal 4, 2019.
- Ny granskning: Kvartal 2 2022
- Antagande: Kvartal 3, 2022

Planhandlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om miljöpåverkan

Utredningar

- Dagvattenutredning Tranholmen 1:92, 2019-02-11
- Utlåtande: geotekniska förutsättningar, 2019-03-07

2022-08-17



Flygfoto med planområdet, Tranholmen 1:92, markerat med röd linje

Planens syfte

Det huvudsakliga syftet med planläggningen är att möjliggöra förskoleverksamhet inom fastigheten Tranholmen 1:92. Målet är att en ny förskola för upp till max 45 barn ska kunna byggas på ön. Utöver förskoleändamål är syftet att också medge bostadsändamål, som alternativ användning av fastigheten.

Planens bakgrund och huvuddrag

Den nya förskolan är tänkt att ersätta befintlig förskoleverksamhet, som idag erbjuder förskoleplats till öns förskolebarn. Verksamheten bedrivs i en provisorisk lokal på en pråm med ett tillfälligt bygglov som löper ut 2023-02-22. Fastigheten Tranholmen 1:92 nyttjas idag som förskolegård som komplement till förskolepråmen.

Detaljplanen har utformats efter antaganden kring möjligt barnantal på ön, baserade på prognostiserat barnunderlag i Stocksunds kommun, barnantalet på Tranholmen senaste åren samt förväntad befolkningsökning i takt med ökat byggande.

Planområdet, tillika fastigheten Tranholmen 1:92 planläggs så att användningen **S₁- Förskola** samt **B₁- Enbostadshus** medges. Fastigheten kan i sin helhet användas antingen för förskoleändamål eller för bostadsändamål. Huvudsyftet med planläggningen är att möjliggöra förskoleverksamhet inom fastigheten. Om barnantalet på Tranholmen blir så lågt att förskoleverksamheten inte längre är möjlig, eller om förskola av annat skäl inte är relevant, så kan fastigheten användas för bostadsändamål i stället.

2022-08-17



Vy från Svanstigen över förskolepråmen i Grottviken på Tranholmen

Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken

Enligt PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 3 § ska en miljöbedömning genomföras om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad undersökning (separat dokument). De omständigheter som talar för och emot att planerna kan antas medföra betydande miljöpåverkan sammanfattas nedan samt redovisas löpande i denna planbeskrivning.

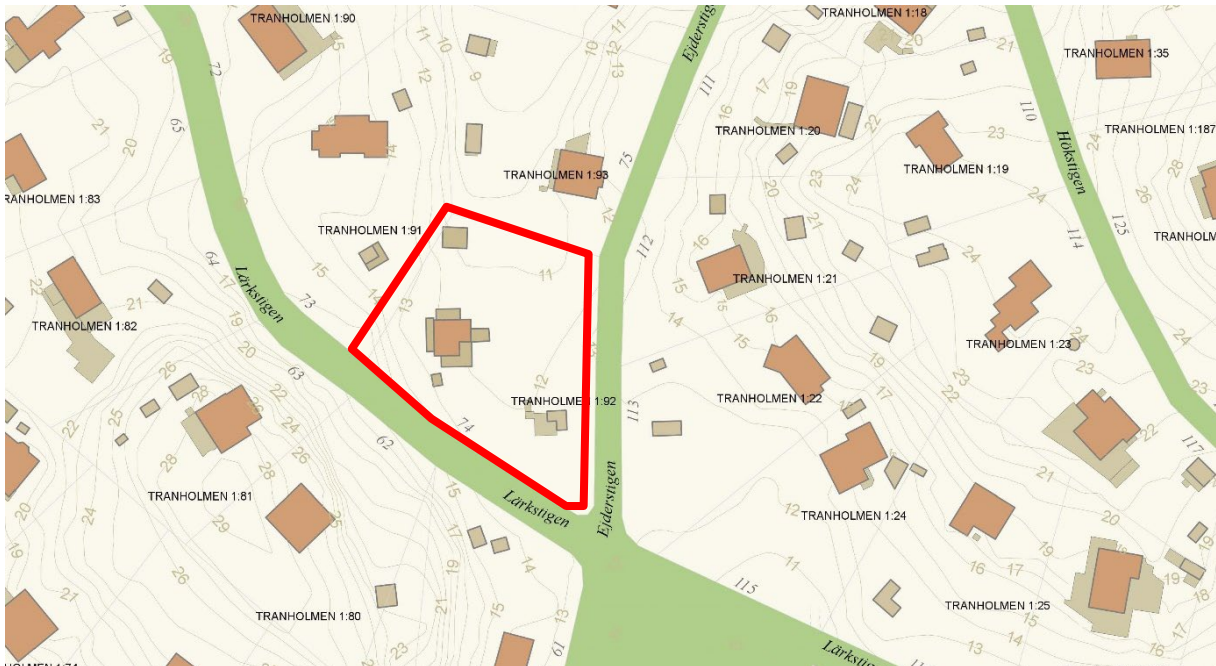
Efter genomförd undersökning bedöms detaljplanen inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på klimat, luftkvalitet, mark eller vatten och innebär inte intrång i värdefull natur- eller kulturmiljö. Buller bedöms inte påverkas av planförslaget då biltrafik inte är tillåten på ön. Gällande gränsvärden för buller vid bostäder eller förskolor bedöms därmed inte överskridas. 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

Planområdet är beläget i korsningen Lärkstigen och Ejderstigen centralt på ön Tranholmen i Stocksund, Danderyds kommun. Planområdet utgörs av fastigheten Tranholmen 1:92 som är privatägd och omfattar 1720 kvm.

2022-08-17



Kartutsnitt med planområdets läge markerat med röd linje

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2018-01-31, § 3, att uppdra åt kommunledningskontoret att i en planprocess pröva möjligheten att tillskapa en ny förskola och bostadsändamål om ca 220 kvm bruttoarea, inom fastigheten Tranholmen 1:92 på Tranholmen.

Riksintresse

Inga riksintresseområden enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun antagen 2006, resp. i förslag till ny översiktsplan för kommunen, utgör Tranholmen i huvudsak ett *Bebyggelseområde* resp. ett område med *Sammanhållen bostadsbebyggelse*. Bebyggelsestrycket uppges vara stort och ön förutspås att i snabb takt gå från fritidshusområde till permanentboende. I förslag till ny översiktsplan lyfts möjligheten att skapa en permanent året om-förbindelse till Tranholmen, i form av bro eller färja.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för området, D206 från 2006, medger bostadsändamål. Minsta tomtstorlek är reglerad till 1500 kvm. Inom fastigheten får en friliggande huvudbyggnad om maximalt 90 kvm byggnadsarea (BYA) och 180 kvm bruttototalarea (BTA) uppföras, samt en komplementbyggnad om maximalt 15 kvm BTA. Högsta tillåtna totalhöjd för huvudbyggnad är 6,5 m. Högsta totalhöjd för komplementbyggnad är 3,5 m. Källare får anordnas under

2022-08-17

huvudbyggnad. Byggnader ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns och 6 m från väg- och naturområde. Efter bygglovsprövning får markens höjd, i anslutning till huvudbyggnad, ändras med högst +/- 1,0 m i förhållande till befintlig nivå vid planens antagande. Dagvatten ska tas om hand lokalt genom infiltration på den egna tomten.

Fastigheten omfattas inte av någon tomtindelning/fastighetsplan.

Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Tranholmen 1:92 belastas av ett avtalsservitut till förmån för fastigheten Tranholmen 1:1. Servitutets ändamål avser villa och årlig avgäld. Ett så kallat villaservitut avsåg reglera utformning, användning samt årlig avgäld för underhåll av allmänna platser, vilket idag regleras genom detaljplan och gemensamhetsanläggningar.

Det finns även ett villaservitut till förmån för Tranholmen 1:92 m.fl. som belastar Tranholmen 1:3.

Fastigheten ingår i GA:1 vars ändamål avser förvaltning av allmän plats.

Strandskydd

Planområdet omfattas 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.

Lilla Värtan (SE658352-163189) är recipient för dagvattnet inom planområdet.

Vattenförekomsten har problem med morfologiska förändringar från hamnverksamhet samt miljögifter från urban markanvändning, industri och 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 tributyltenn-föreningar (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.

2022-08-17

NULÄGESBESKRIVNING

Natur, mark och vatten

Grönstruktur – mark och vegetation

Fastigheten utgörs av en före detta fritidshustomt. Ett flertal barr- och lövträd och buskar växer på tomten och tillsammans med den i princip obearbetade marken har fastigheten karaktären av en naturtomt, likt många av öns övriga bostadsfastigheter. Stora delar av marken utgörs av sandigt grus, med inslag av gräs och berg i dagen. Delar av fastigheten är inhägnad och lekutrustning av olika karaktär och funktion finns utspritt över tomten.

Lek och rekreation

Fastigheten Tranholmen 1:92 nyttjas idag som förskolegård som komplement till förskolan på prämen. Detta stöds inte av gällande detaljplan.

På Tranholmen finns goda möjligheter till utomhuslek på naturmark. I anslutning till fastigheten finns en allmän gräsplan med bl.a. en lekplats.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs i huvudsak av postglacial lera i de låglänta delarna av fastigheten och urberg i den högre sydvästra delen. Jordartskartan visar att fastigheten är belägen i ett område med ytligt berg vilket inte utgör någon risk för sättningar vid grundläggningen.



Jordartskarta över planområdet markerat med blå linje. GULT utgör postglacial lera. RÖTT utgör urberg och LJUSBLÅ PRICKAR utgör tunt eller osammanhängande ytlager av morän.

Bebyggelse

Bostäder

Fastigheten är idag bebyggd med en mindre enplansvilla om 43 kvm byggnadsarea med en inredd källarvåning. Byggnaden är ett före detta fritidshus med sadeltak och målad träpanel. Huset omgärdas av flera uteplatser i enkelt utförande. Idag fungerar huset som privatbostad medan tomten används som förskolegård under vardagarna. En komplementbyggnad om 15 kvm finns också inom fastigheten.

2022-08-17



Foto från Ejderstigen med vy över den aktuella fastigheten.

Kulturmiljö

Redan på 1600-talet hade Tranholmen fastboende då torpare med koppling till Djursholms gods befolkade ön. På 1930-talet styckades majoriteten av öns tomter av, då som fritidstomter. Tomtstorlekarna har generellt sett inte förändrats sedan avstyckningen, men bebyggelsens skala har ökat i takt med att fritidshusbebyggelsen i stora delar har omvandlats till permanentbostäder.

Planområdet eller Tranholmen som helhet ingår inte i bevarandeområde enligt kulturmiljöhandboken. Gällande detaljplan reglerar byggrätterna på ön med syftet att bevara den småskaliga karaktären samtidigt som permanentboende möjliggörs, och för att säkra att ön även i fortsättningen präglas av småskalighet, skog och natur.



2022-08-17



Service

På Tranholmen finns ingen privat eller offentlig service, undantaget den förskoleverksamhet som idag finns på ön och som bedrivs i privat regi.

Trafik och kommunikationer

På vinterhalvåret finns en gång- och cykelbro utplacerad från Svanholmsparken i Stocksund ut till ön. Under sommarhalvåret angörs Tranholmen endast med båt, men möjligheten till en framtida året runt-förbindelse i form av båt eller färja kan komma att utredas. Vägarna på ön utgörs av grusade stigar med bitvis kraftiga lutningar. Ingen motortrafik är tillåten på ön, med undantag för samfällighetens väg- och renhållningsfordon.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Nät för el, vatten och avlopp finns på ön. Vatten- och avloppsnätet på ön regleras genom en gemensamhetsanläggning som är ansluten till det kommunala nätet via en anslutningspunkt på fastlandet.

Dagvatten

Danderyds kommuns policy för dagvattenhantering (som gällde då planförslaget med tillhörande dagvattenutredning upprättades, men som nu ersatts av en ny dagvattenplan) pekar ut sex principer för dagvattenhantering, som i fallande prioriteringsordning ska följas. Dessa principer är:

- Undvik ämnen som bidrar till att förorena dagvattnet.
- Infiltrera nära källan.
- Fördröj nära källan.
- Rena nära källan.
- Öppen avrinning.
- Rening av dagvattnet ska ske genom sedimentation innan det når recipienterna.

Nya dagvattensystem ska vara dimensionerade för ett regn med 10 års återkomsttid för trycklinje i marknivå, med klimatfaktor 1,25 (tabell 2.1 i svenskt vattens publikation P110).

2022-08-17

Planområdets avrinningsområde har Lilla Värtan som recipient. Lilla Värtan är en del av Östersjön, med stränder mot Danderyd, Stockholm, Lidingö samt Nacka. Huvudsakliga tillflöden kommer från Brunnsviken, Edsviken samt Stockholms ström.

Lilla Värtans status som recipient samt aktuell miljökvalitetsnorm (Länsstyrelsen, VISS 2018):

- Området har miljöproblem gällande Morfologiska förändringar och kontinuitet
- Nuvarande ekologiska status för Lilla Värtan är måttlig.
- Nuvarande kemiska status uppnår ej god.
- Lilla Värtan har problem med övergödning och förekomst av miljögifter.
- Med undantag för bromerade difenyletrar och kvicksilver, som har mindre stränga tidsfrister, är aktuell miljökvalitetsnorm måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

För att planförslaget ska uppfylla styrdokumentets principer ska dagvatten som når Lilla Värtan ha sådan kvalitet att det inte försvårar möjligheten att uppnå miljökvalitetsnormer samt att systemet utformas så att föroreningar avskiljs innan dagvattnet når recipient. Vidare ska den naturliga vattenbalansen inte påverkas negativt av planförslaget. Dagvattenhanteringen ska primärt ske genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

Hälsa och säkerhet

Klimat

Aktuell fastighet ligger centralt belägen på Tranholmen, på en höjd om ca 12 meter över havet. Området bedöms inte omfattas av översvämningsrisk med hänsyn till kommande klimatförändringar.

Buller

Ingen biltrafik är tillåten på ön och i övrigt finns inga andra bullerkällor som kan innebära att gällande gränsvärden för buller vid bostäder eller förskolor överskrids.

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i området.

Radon

Marken klassas som normalradonmark. Ny bebyggelse ska därför utföras radonsäkert.

Avfall

Kommunen ansvarar för hämtning av kommunalt avfall, såsom mat- och restavfall, från Tranholmen. Avfallet hämtas i enlighet med kommunens avfallsföreskrifter och avfallstaxa.

Förpackningsavfall, såsom förpackningar av papper, plast, metall och glas, lämnas till återvinningsstationer på fastlandet.

2022-08-17

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Då användning av motorfordon på ön är ytterst begränsad, bedöms en undersökning av luftkvaliteten inom planområdet inte vara aktuell.

FÖRÄNDRINGAR OCH ÅTGÄRDER

Planförslaget

Kvartersmark

Planförslaget syftar huvudsakligen till att möjliggöra förskoleverksamhet på Tranholmen. Detaljplanen medger utöver användningen **S₁ - Förskola** även **B₁ - Enbostadshus**. Genom planbestämmelse säkerställs att användningen är antingen Förskola eller Enbostadshus. Om barnantalet på Tranholmen blir så lågt att förskoleverksamheten inte längre är möjlig, eller om förskola av annat skäl inte är relevant, kan fastigheten i sin helhet i stället användas för bostadsändamål.

Ny bebyggelse

Huvudbyggnad

Planförslaget syftar till att möjliggöra en förskola för maximalt 45 barn. En större byggrätt jämfört med vad gällande detaljplan medger är en förutsättning för att förskoleverksamheten ska kunna bedrivas som planerat, med plats för Tranholmens alla förskolebarn, nu och framåt.

Reglerad byggnadshöjd inom den norra delen av fastigheten medger att en byggnad i två våningar med en maximal byggnadsarea om 120 kvm kan uppföras. För angränsande område, där den befintliga byggnaden är placerad medges en lägre höjd, ungefär i nivå med den befintliga byggnaden.

Den totala tillåtna byggnadsarean när användningen är Förskola regleras till maximalt 165 kvm inklusive komplementbyggnader. Byggrätten kan fördelas fritt över den norra och nordvästra delen av fastigheten, medan endast komplementbyggnad får placeras inom den södra delen av fastigheten.

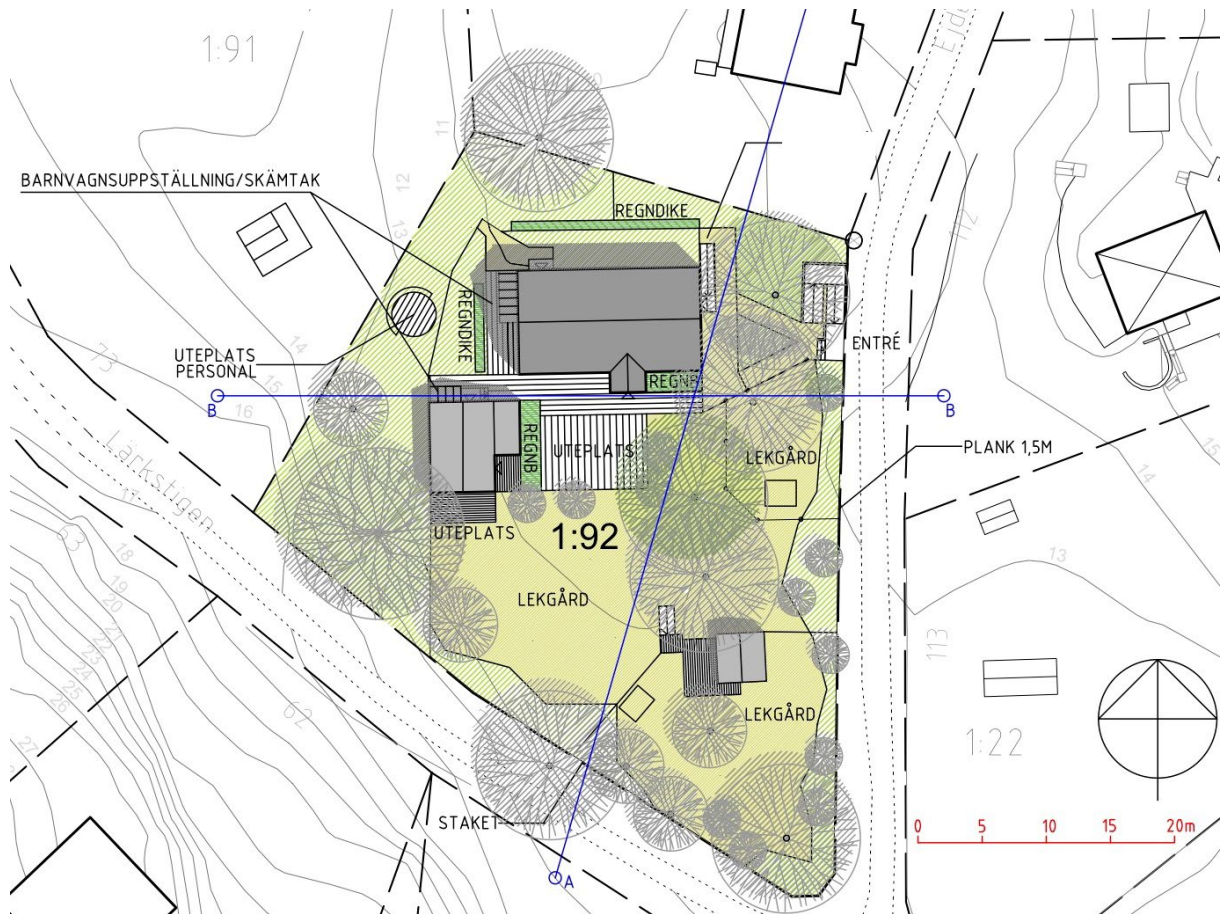
För Enbostadshus medges den maximala byggnadsarean 90 kvm för huvudbyggnad och 15 kvm för komplementbyggnad, i enlighet med vad som gäller för övriga bostadsfastigheter i på Tranholmen.

Källare medges inte inom den norra delen av planområdet, där den nya huvudbyggnaden föreslås placeras.

2022-08-17

Komplementbyggnader

Komplementbyggnader om totalt 25 kvm medges inom den södra delen av fastigheten. Vid användningen Enbostadshus gäller dock att komplementbyggnad får uppta max 15 kvm. Källare får inte finnas på komplementbyggnader inom korsmarkerad mark.



Illustrationsplan.

Placering

Byggrätt för huvudbyggnad är placerad på fastigheten med syftet att så mycket tomtyta som möjligt ska kunna utgöra en södervänd förskolegård. Huvudbyggnadens placering är gjord med beaktan av befintlig byggnads läge, med syftet att befintlig byggnad ska kunna byggas ut alternativt att den ska fungera som komplementbyggnad till en framtida huvudbyggnad i den norra delen av fastigheten. Två framtida byggnader ska kunna uppfattas som ett sammanhang, där husen bildar en kringbyggd gårdsformation. Den placeringen medverkar också till insyns- och ljudskydd för närmaste fastighet norr om planområdet.

Bebyggelsen ska placeras på avstånd från fastighetsgräns i enlighet med detaljplanen för övriga Tranholmen.

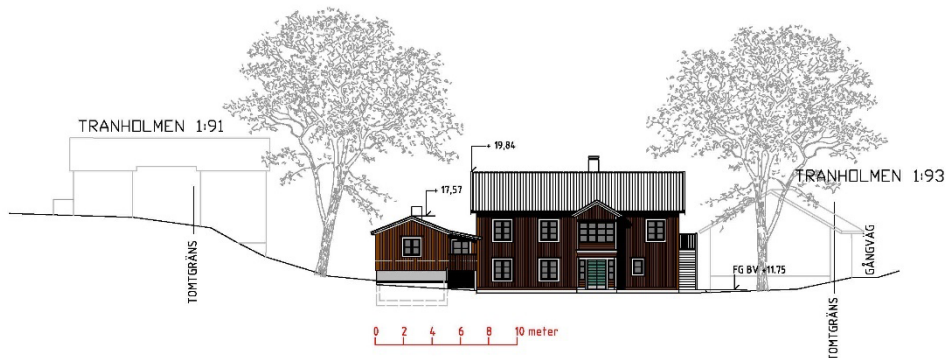
2022-08-17



Situationsplan med sektionmarkeringar, AA i nord-sydlig ritning, BB i öst-västlig riktning



Sektion AA, söder till vänster i bild, norr till höger (se markering på situationsplan).



Sektion BB, väster till vänster i bild, öster till höger (se markering på situationsplan).

2022-08-17

Gestaltning

Den nya huvudbyggnaden är tänkt att tillsammans med befintlig byggnad, få en gestaltning där de harmonierar med varandra och omgivningen. Det innebär att sådant som färgsättning, takutformning och fönstersättning av de båda byggnaderna behöver ske i samordning.

Studerat bebyggelseförslag innebär en ny byggnad i två våningar med traditionella material, såsom målad träpanel och sadeltak. Uttryck och placering har tagit inspiration av äldre svensk gårdstradition, samt befintlig villabebyggelse i traditionell stil på Tranholmen.

Byggnadernas gestaltning är inte reglerad genom plankartans bestämmelser.



2022-08-17



Natur, mark och vatten

Byggrätten är placerad på fastigheten med avsikten att möjliggöra en sammanhållen förskolegård mot söder.

Boverket rekommenderar en friyta om 40 kvm per förskolebarn. När en bedömning görs om friytans storlek och kvalitet, menar Boverket att även närliggande lekområde, parker och grönområden och liknande ska räknas med. Boverkets riktlinjer är inte styrande. När fastigheten nyttjas för förskoleändamål utgör gårdsytan ca 35 kvm/barn, beräknat på ett elevantal om 45 barn. Då planområdet ligger i direkt anslutning till en äng med anslutande lekplats, samt att Tranholmen i sig ger god tillgång till naturområden bedöms planerad friyta tillräcklig.

För att planens genomförande ska bidra till att behålla den småskaliga och grönskande landskapsbilden och karaktären på ön, reglerar detaljplanen fällning av större träd samt ändring av markens höjd. Uppvuxna träd bidrar till skuggverkan för förskolegården, alternativt bostadstomten. Restriktioner kring ändring av markens höjd är gjorda med avsikten att bebyggelsen ska anpassas efter rådande topografi, så att den kuperade terräng som präglar Tranholmen inte ska förvanskas.

Infiltration av dagvatten är planerad att delvis ske i växtbäddar, vilka utöver sin tekniska funktion även kan ha en estetisk och pedagogisk funktion. Omhändertagande av dagvatten i övrigt ska ske genom infiltration inom fastigheten.

2022-08-17

Arbetsplatser

Detaljplanen möjliggör att en arbetsplats för barnomsorg tillskapas på Tranholmen.

Service

Planförslaget innebär att förskoleverksamhet kan bedrivas på ön och ger därmed ett tillskott av lokal service för invånare på ön.

Trafik och kommunikationer

Transport av varor och dylikt sker primärt till fots och med hjälp av t.ex. dragkärror. Större leveranser av sällanköpsvaror kan ske med hjälp av motorfordon. En privat aktör, med tillstånd att framföra transportfordon på ön, nyttjas vid behov av bl.a. förskolan. Tillstånd att tillfälligt framföra motorfordon kan begäras av Tranholmens samfällighetsförening, t.ex. vid byggnation. Vid byggnationer sker transporter stundtals med helikopter.

Teknisk försörjning och dagvatten

Vatten och avlopp

Ny bebyggelse ansluts till öns befintliga vatten- och avloppsnät, som regleras genom en gemensamhetsanläggning.

Dagvatten

Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta ökar genom ökad exploatering av fastigheten. Föroreningsbelastningen förväntas öka något med den planerade markanvändningen. Under planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram vilken redovisar lösningar på fördröjning och rening av dagvatten inom den egna fastigheten. Dagvattenhantering sker genom infiltration inom den egna fastigheten. Dagvatten från hårdgjorda ytor leds till makadammagasin och/eller regnbäddar med plantering för fördröjning och rening.

Genom studerad dagvattenlösning reduceras föroreningshalterna till under riktvärdena för dagvattens förorening. Ett genomförande av detaljplanen innebär inte att möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna försvåras.

Tillgänglighet

Tranholmen är mycket kuperat och vägarna utgörs primärt av smala slingrande grusvägar. Det innebär att tillgängligheten till och från planområdet är begränsad, givet terrängförhållandena på platsen. Transporter och angöring till och från planområdet sker med hänsyn till rådande förhållanden.

Inom planområdet ska tomten utformas enligt gällande tillgänglighetskrav om det inte bedöms som orimligt att uppfylla kraven med hänsyn till terrängen eller förhållandena i övrigt. Undantag från tillgänglighetskrav gäller inte på tillgänglighet inne i byggnader.

2022-08-17

Hälsa och säkerhet

Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet och bedöms inte heller tillkomma som konsekvens av planens genomförande.

Avfall

Under vecka 16-44 ombesörjer kommunen hämtning av hushållsavfall, d.v.s. matavfall och restavfall, från Tranholmen. Övrig tid på året lämnas hushållsavfall i gemensamt avfallshus på fastlandet av respektive fastighetsägare. Året runt lämnar fastighetsägare till bostäder övriga fraktioner, såsom papper, plast, glas och metall, till någon av kommunens återvinningsstationer på fastlandet. Grovavfall lämnas på anvisad plats på fastlandet. Verksamheter ska själva ombesörja att förpackningar, grovavfall, elavfall och farligt avfall sorteras ut och lämnas på återvinningscentral, t.ex. Hagby återvinningscentral i Täby.

Räddningstjänst

Tranholmen ingår i Storstockholms brandförsvars (SSBF) verksamhetsområde. Då det inte finns någon fast förbindelse för att ta sig till Tranholmen, som kan användas av räddningstjänstens fordon, blir insatstiden betydligt längre vid brand. Huvudbyggnaden måste därför dimensioneras för utrymning utan räddningstjänsten, vilket tillses i bygglovskedet. Även avstånd till kringliggande bebyggelse behöver beaktas, med hänsyn till den längre insatstiden. Det bostadshus som ligger närmast föreslagen ny byggnad är beläget på ca 15 meters avstånd, vilket bedöms vara tillräckligt sett till platsens förutsättningar. Närmaste möjliga angränsningspunkt för båt för räddningstjänsten finns ca 150 meter söder om planområdet.

KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

MKB

Ett genomförande av planen har inga påvisbara effekter på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Undersökningen av miljöpåverkan har gjorts och visar att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap behöver upprättas för planområdet, eftersom genomförandet av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

Förändringar

Detaljplanens genomförande innebär att bebyggelsens användning utökas till, att utöver bostadsändamål, även medge förskola. Förändringarna jämfört med tidigare detaljplan är gjorda med avsikten att möjliggöra det huvudsakliga syftet med detaljplanen, d.v.s. skapa förutsättningar för förskoleverksamhet inom utpekad fastighet. Planförslaget innebär en utökad tillåten byggnadsarea om totalt 60 kvm om användningen är Förskola. Även tillåten bruttoarea utökas något, genom att en högre bebyggelse tillåts inom den norra delen av planområdet. Bebyggelsens större byggnadsvolym motiveras av förskoleverksamhetens

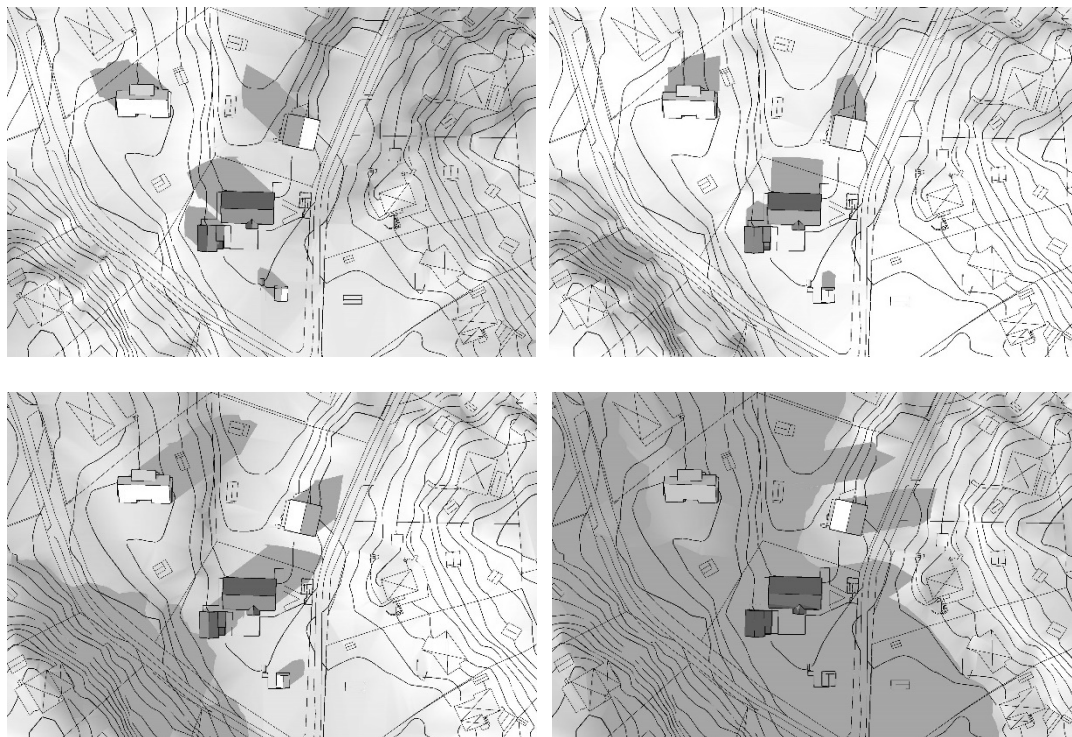
2022-08-17

ytkrav för planerat antal förskolebarn. Huvudbyggnadens låga placering i terrängen gör att den, trots sin högre tillåtna höjd, inte bedöms bli påtagligt mer framträdande i sitt sammanhang. Även vid användningen Enbostadshus medger planförslaget en större bruttoarea. Dock inskränks möjligheten att placera huvudbyggnaden fritt inom fastigheten och källare medges inte inom den större delen av fastigheten. En striktare reglering genom ändrad lovplikt för ändring av markhöjder och fällning av större träd ska ytterligare bidra till att detaljplanens konsekvenser för landskapsbilden minimeras.

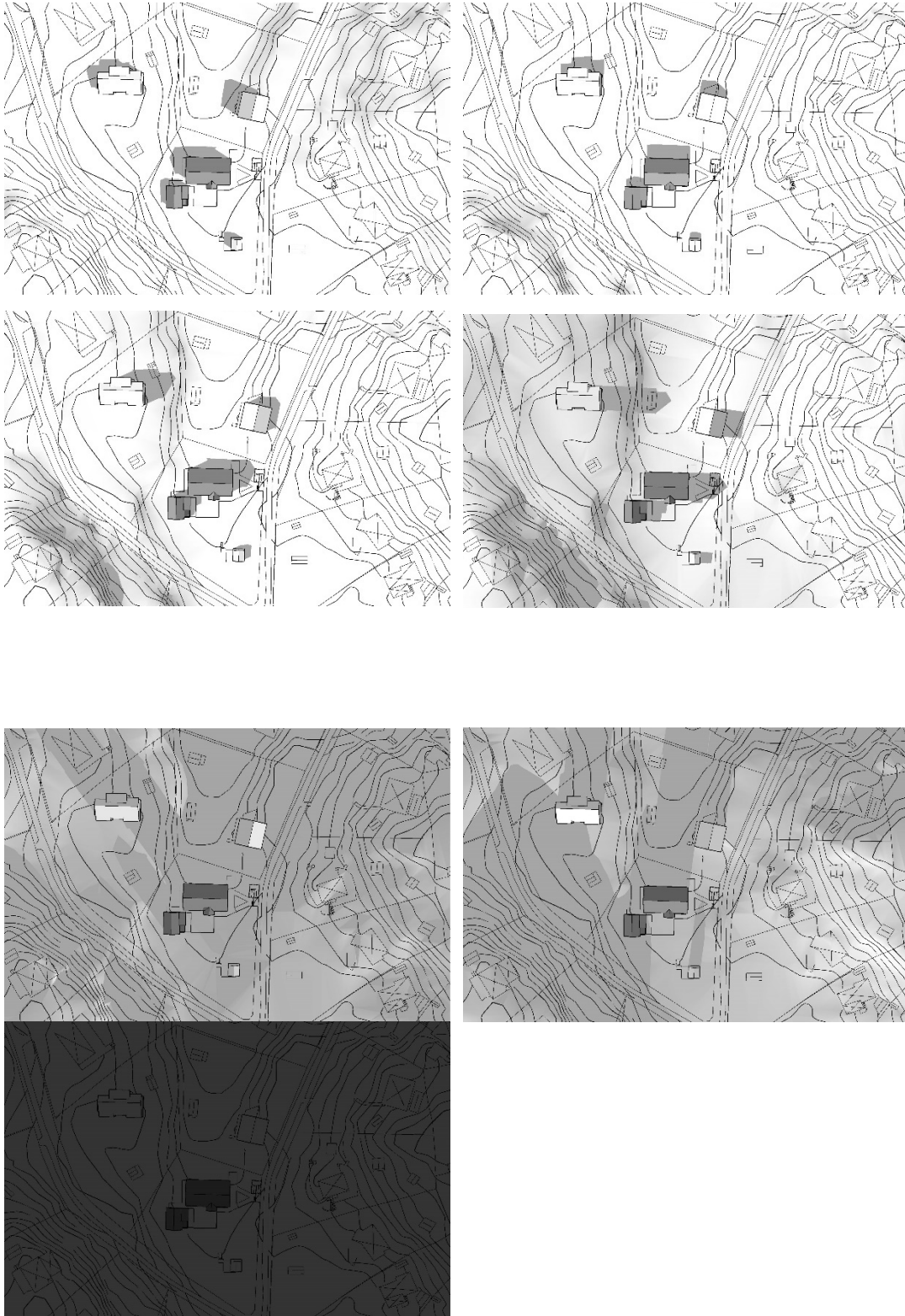
Efter att bebyggelseförslaget har studerats och vägts mot områdets struktur och landskapsbild, har den sammantagna bedömningen gjorts att ett genomförande av detaljplanen inte skulle innebära påtagliga konsekvenser för områdets småskaliga och grönskande karaktär.

Solförhållanden

Den för planen framtagna solstudien (Kastrup Sjunnesson AB, 2018-12-17) visar att planens genomförande främst innebär skuggning av den egna fastigheten under den ljusa delen av året. På eftermiddagen under tidig vår når skuggan ca 2-3 m in på fastigheterna norr om planområdet. Under den mörka delen av året är bebyggelseförslagets skuggeffekt större än under vår och sommar, men bedöms ändå ha en acceptabel påverkan på kringliggande fastigheter. Den kuperade terrängen och befintlig vegetation har redan en påtaglig skuggeffekt under vintern. Solstudien har inte tagit någon hänsyn till vegetationens påverkan.



2022-08-17



2022-08-17

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Byggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen. Fastighetsägaren svarar för planens genomförande. Planområdet är privatägt och den föreslagna förskolan avses uppföras och drivas privat.

I Plan- och bygglagen finns bestämmelser om kommunens rätt att lösa in mark för annat än enskilt byggande om det avsedda ändamålet inte kan anses säkerställt ändå (6 kap 13 § PBL). Kommunen har också enligt Plan- och bygglagen en skyldighet att, på fastighetsägarens begäran, lösa in mark för annat än enskilt byggande (14 kap 14 § PBL) så länge inte bygglov för ändamålet har beviljats (9 kap 32a § PBL). I detaljplanen kombineras bestämmelse för allmän kvartersmark (S₁) med bestämmelse för enskild kvartersmark (B₁) vilket innebär att det inte är säkert att inlösenrätten och inlösenkyldigheten är tillämpliga i detta fall.

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till Tranholmen 1:92 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Fastighetsrättsliga frågor

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

- Avtalsservitut, VILLA MM OCH ÅRLIG AVGÄLD, 01-IM4-34/4560.1
Till förmån för: Berörkretsen innehåller 97 fastigheter inkl. TRANHOLMEN 1:92
Belastar: TRANHOLMEN 1:3
- Avtalsservitut, VILLA MM OCH ÅRLIG AVGÄLD, 01-IM4-34/6555.1
Till förmån för: TRANHOLMEN 1:1
Belastar: Berörkretsen innehåller 126 lastfastigheter inkl. TRANHOLMEN 1:92
- Gemensamhetsanläggning Tranholmen GA:1:
VÄGAR, BELYSNING, BRYGGOR, VATTEN OCH AVLOPP,
ALLM.PLATSMARK, SAMLINGSLOKAL, BRUNNAR, VINTERBRO,
ELMÄTARE, STALL, TENNISBANA OCH BADPLATS

Gemensamhetsanläggningen och det villaservitut som belastar Tranholmen 1:3 påverkas inte av planförslagets genomförande och lämnas därför utan åtgärd. Det villaservitut som belastar Tranholmen 1:92 (till förmån för Tranholmen 1:1) avses dödas innan detaljplanen genomförs.

Tekniska frågor

Vatten och avlopp

Befintliga VA-anläggningar har kapacitet för exploateringen. Fastigheten är redan idag kopplad till befintligt ledningsnät. Kommunens förbindelsepunkter för ren-, spill och dagvatten påverkas inte av planens genomförande.

2022-08-17

Dagvatten ska tas om hand lokalt genom fördröjning och övriga åtgärder som presenteras i framtagna dagvattenutredning.

El och tele

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsägaren ska 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 befintlig taxa.

Bygglov och bygganmälan

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

Lantmäteriförrättning

För åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom fastighetsreglering erläggs avgift enligt lantmäteritaxan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från laga kraft-datum. 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

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt