



Planbeskrivning

Detaljplan för Skeppet 12

i Danderyd, Danderyds kommun

Antagandehandling

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

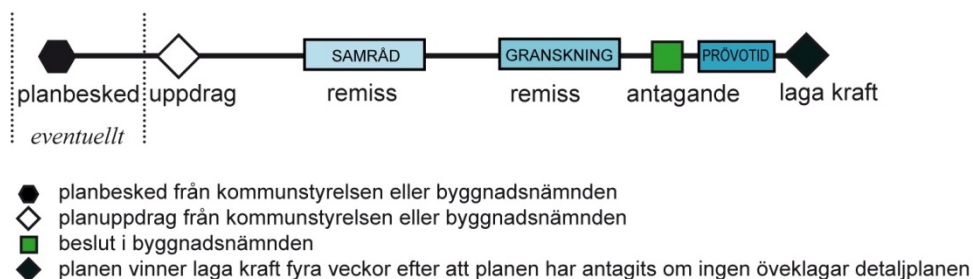
INLEDNING.....	3
Planens handläggning.....	3
Handlingar.....	3
Utredningar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Behovsbedömning.....	4
Planområdets läge.....	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Planuppdrag.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden.....	5
Strandskydd.....	5
Vattendirektiv.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	6
Förslaget och dess konsekvenser för berörda fastigheter.....	6
Mark, bebyggelse och service.....	8
Gator, trafik och kommunikationer.....	9
VA och dagvatten.....	9
Teknisk försörjning.....	10
Hälsa och säkerhet.....	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	11
Organisatoriska frågor.....	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	12
Tekniska frågor.....	14
Ekonomiska frågor.....	14
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	15
Genomförandetid.....	15
Fastighetsplan/tomtindelning.....	15
Strandskydd.....	15



INLEDNING

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Ett förslag till ny detaljplan upprättas och skickas ut på samråd till sakägare (boende i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter m.fl. Inkomna synpunkter sammanställs sedan och eventuella ändringar förs in i förslaget. Därefter skickas planförslaget ut för granskning, som pågår under minst två veckor. Planförslaget tas sedan upp till byggnadsnämnden för antagande. Efter antagandet har de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda ca 3 veckor på sig att överklaga beslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget vinner detaljplanen laga kraft.



Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd: Dec 2016 - jan 2017

Granskning: April - maj 2018

Granskning 2: Jan - feb 2019

Granskning 3: April - maj 2019

Beslut om antagande: Juni 2019

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser i skala 1:500, A2-format
- Planbeskrivning med planillustration (denna handling)

Utredningar

- Bedömning av markmiljön, Tyréns 2017-01-26
- Trafikbulerutredning, ÅF 2017-09-08
- PM avfall, Sweco 2018-04-05
- Dagvattenutredning, Tyréns 2019-04-12
- PM miljöteknisk undersökning, Tyréns 2019-03-25



Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för nya lägenheter inom Skeppet 12. Fastighetsägaren har inkommit med ett förslag innehållande 14 lägenheter, som ska ersätta dagens kontorslokaler. Det befintliga parkeringsgaraget, i två plan i souterräng, behålls och ovanpå det byggs två våningar med bostäder.

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.

Planområdets läge

Området är beläget vid Kevinge strand i sydvästra Danderyd och utgörs av fastigheten Skeppet 12. Arealen är 2006 kvadratmeter (kvm). Ägare är Bostadsrättsföreningen Skeppsviken.



Översikt på karta, Skeppet 12



GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Byggnadsnämnden har i beslut 2015-06-16, § 50, uppdragit åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att i en planprocess pröva förutsättningarna för tillbyggnad samt ändrad användning av fastigheten Skeppet 12 från kontor till bostäder.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att fastigheten ligger inom ett bebyggelseområde.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för området är D77 från 1996 tillsammans med D90 från samma år. Enligt gällande detaljplaner är användningen kontor med garage i källare och på plan 1. Byggnad får uppföras i tre våningsplan med en största bruttoarea om 1700 kvm ovan mark för kontor och garage. Vind får inte inredas, medan suterräng får anordnas.

Gällande fastighetsplan fastställdes 1996.

Strandskydd

Med anledning av de ändringar i miljöbalken och plan- och bygglagen beträffande strandskydd, som trädde i kraft den 1 juli 2009, återinträder strandskyddet när en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. Därför införs en planbestämmelse om upphävande av strandskydd i detaljplanen. (Se vidare under "Administrativa frågor, 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.

Recipient - Edsviken

Edsviken (SE659024-162417) är recipient för dagvattnet inom planområdet. Vattenförekomsten har problem med miljögifter och övergödning. Edsviken har i dag dålig ekologisk och kemisk status. Miljökvalitetsnormen god ekologisk status kan inte uppnås till 2021, åtgärder behöver genomföras för att god ekologisk status ska nås till 2027. Enligt miljökvalitetsnorm ska god kemisk ytvattenstatus uppnås. God status avseende tributyltennföreningar (TBT) 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.



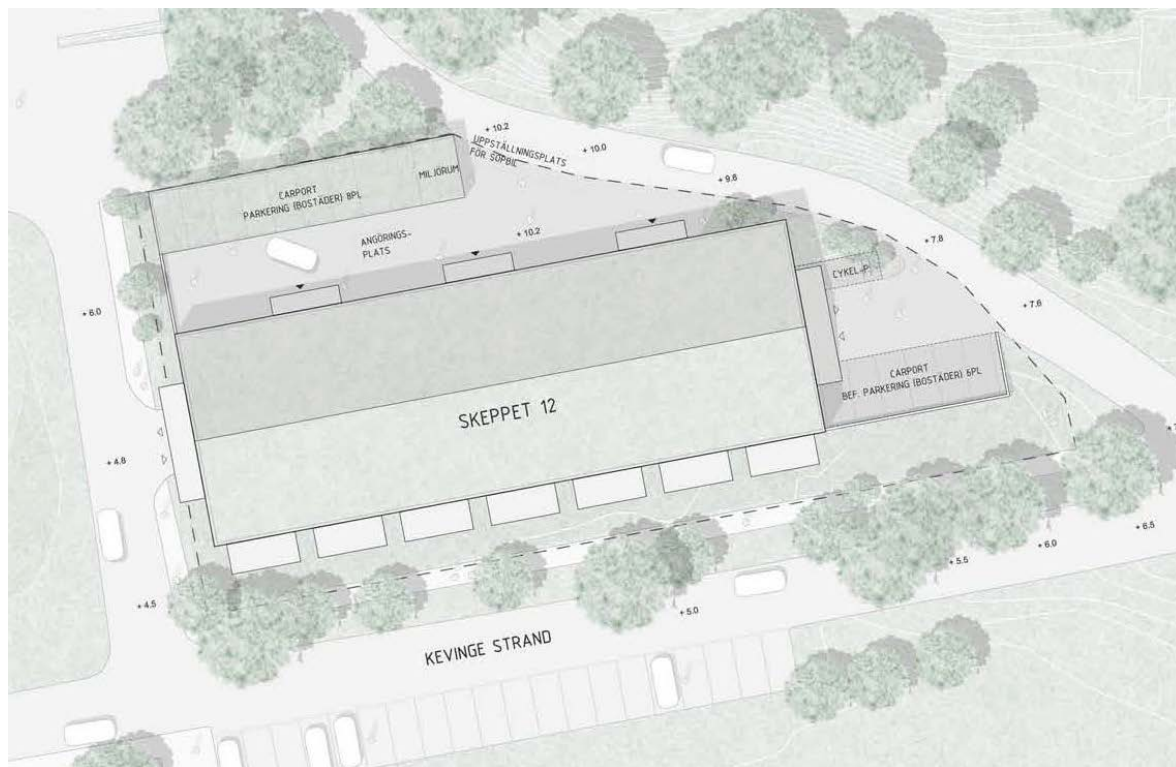
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Förslaget och dess konsekvenser för berörda fastigheter

Planförslaget innebär att användningen inom Skeppet 12 ändras från kontors- till bostadsändamål samt medger en utökad byggrätt. Planförslaget medger det befintliga parkeringsgaraget i två plan i souterräng samt ovanpå det bostäder i två våningar. Bostäderna ersätter befintliga kontorslokaler och byggnaden tillåts få en maximal höjd motsvarande befintlig byggnad. Fastighetsägaren har inkommit med ett förslag innehållande totalt 14 lägenheter. Lägenheterna nås via entréer från den norra sidan av byggnaden. I byggnadens nedre bostadsplan placeras utrymmen för teknik, cykelparkering samt förvaring av rullstolar och barnvagnar. Miljörum placeras på norra gården invid carporten.

Parkering för de nya lägenheterna anordnas i markplan norr och öster om den befintliga byggnaden i nya carportbyggnader, som förses med grönt tak. Tillfart sker från Kevinge strand, öster om fastigheten. Förslaget innehåller 14 parkeringsplatser till 14 lägenheter.

Det befintliga parkeringsgaraget förblir intakt och den befintliga rätten för Stockholms golfklubb att nyttja dessa platser bibehålls och föreslås förstärkas genom att parkeringsplanen regleras in i Skeppet 10 genom tredimensionell fastighetsbildning.



Planillustration, ARRHOFV FRICK ARKITEKTKONTOR

Byggnaden föreslås få en arkitektur som är lätt och smäcker i sitt uttryck, med balkonger. Byggnadens bostadsdel ska ha fasader av trä. Det befintliga parkeringsgaraget får ett nytt fasadskikt i form av lättare träribbor som tillåter klätterväxter. Byggnaden förses med ett grönt tak för att bidra till förbättrad dagvattenhantering inom fastigheten.



Förslag på utformning av byggnaden, ARRHOV FRICK ARKITEKTKONTOR



Gatuvy från sydost, ARRHOV FRICK ARKITEKTKONTOR



Flygvy från nordväst, ARRHOV FRICK ARKITEKTKONTOR

Befintliga villor nordost om planområdet, inom kvarteret Skeppet, är belägna på högre höjd än föreslagen byggnad. För några av dessa fastigheter innebär planförslaget att utsikten mot Edsviken begränsas något jämfört med nuläget.

Strandskyddet återinträder samt upphävs på nytt genom planförslaget.

Mark, bebyggelse och service

Större delen av Skeppet 12 består av den befintliga byggnaden samt hårdgjord parkeringsyta. Den befintliga byggnaden har 3,5 våningar mot söder. De två understa våningarna utgörs av parkeringsgarage och ligger i souterräng. Ovanpå dessa ligger kontorslokaler. Bakom den befintliga byggnaden finns en asfalterad gårdsplan, med parkeringsyta. Framför byggnaden finns en smal gräsyta, som avgränsas av en gångväg och sedan ytterligare ett smalt stråk gräs med en enkelsidig allé, bestående av sex stora och tre mindre lindar. Väster om fastigheten ligger Stockholms golfklubb, med tillhörande golfbana. Norr om fastigheten, mindre än 100 meter bort, ligger ett bostadsområde bestående av 21 lägenheter i form av radhusbebyggelse och nordost om området ligger villafastigheter. Fastigheterna har kraftig lutning uppåt och har trädbevuxna sluttningar. Villorna ligger på hög höjd i förhållande till byggnaden inom Skeppet 12. Söder om fastigheten, på andra sidan om lokalgatan Kevinge strand, ligger öppen gräsyta som sträcker sig till Mörbyvikens strandkant ca 70 meter bort. Längs strandkanten har Stockholms golfklubb en driving range som sträcker sig ut i vattnet (en s.k. driving lake). Inga kända fornlämningar finns i området.



Kommunledningskontoret

Marken består sannolikt till störst del av postglacial lera, med låg/normal risk för markradon.

Planområdet ligger på ca en kilometers gångavstånd från Mörby centrum och ca 300 meter från Danderyds sjukhusområdet.

Gator, trafik och kommunikationer

Skeppet 12 angränsar till lokalgatan Kevinge strand i söder, öster och norr. I väster angränsar fastigheten till Stockholms golfklubbs infart. Det befintliga parkeringsgaraget inom Skeppet 12 har två plan, där det nedersta har infart från väster och det övre från öster. Genom servitutsavtal har Stockholms Golfklubb rättighet till platserna i garaget. Parkering för de nya lägenheterna anordnas i markplan norr och öster om den befintliga byggnaden, i form av carportar, med tillfart från öster. Förslaget innehåller 14 parkeringsplatser (en per lägenhet), varav 8 norr om och 6 öster om den föreslagna byggnaden. Cykelparkering för ca 28 cyklar anläggs utomhus öster om byggnaden. Parkering för ytterligare cyklar anordnas inomhus. Totalt ger detta mer än två cykelparkeringsplatser per lägenhet. Söder om fastigheten, på andra sidan Kevinge strand, finns en allmän parkeringsyta med plats för ca 15-20 bilar. Ytan används främst av besökare till Stockholms golfklubb.

Utmed planområdets södra gräns löper en gång- och cykelbana. I övrigt finns inte något tydligt sammanhängande gång- och cykelstråk i närområdet. Kevinge strand är generellt en lågt trafikerad lokalgata där gående och cyklister färdas i blandtrafik. Ökad trafik i området förekommer vid större golfevenemang samt vid hämtning och lämning i samband med golfklubbens ungdomsverksamhet. Kevinge strand avslutas i en återvändsgränd. Längs Mörbyvikens strand finns ett gångstråk med grusunderlag.

Kevinge strand trafikeras inte av några busslinjer. Närmaste hållplats för kollektivtrafik är Danderyds sjukhus på ca 700 meters avstånd.

VA och dagvatten

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för VA (vatten och avlopp). Fastigheten avvattnas genom en anslutningspunkt för dagvatten i den sydvästra delen. En avskiljare för oljeprodukter i dagvatten finns installerad. Dagvatten ska så långt det är möjligt renas, fördröjas och infiltreras inom fastigheten.

I dagvattenutredningen tillhörande detaljplanen (Tyréns, 2019-04-12), görs bedömningen att avrinnande flöde av dagvatten minskar om planförslaget genomförs. Byggnadens gröna tak bidrar till att mer grönyta skapas trots en utökad byggnadsyta. Sedumtak binder föroreningar i luften och isolerar byggnaden året runt vilket även ger en jämnare inomhustemperatur. Utöver grönt tak bidrar ytterligare LOD (lokalt omhändertagande av dagvatten) -åtgärder inom fastigheten till att minska avrinningen samt avlasta den befintliga oljeavskiljaren. Krav ställs på att den befintliga grönytan söder om fastigheten samt den öppna ytan norr om fastigheten ska kunna infiltrera och fördröja dagvatten.

Sammantaget bidrar presenterade dagvattenåtgärder till att säkerställa att möjligheten att följa miljö kvalitetsnormerna inte försvåras genom planförslaget.



Teknisk försörjning

Norrenergi har fjärrvärmeledningar ca 170 meter från planområdet i korsningen Golfvägen/Kevinge strand. En anslutning till fjärrvärmenätet är möjlig,

Ellevio har en 220 kV kraftkabel som sträcker sig förbi området. Ett skyddsavstånd om 10 meter från kabeln till närmaste bebyggelse ska uppfyllas.

Befintliga teleanläggningar i området ägs av Skanova.

Hälsa och säkerhet

Miljö och klimat

Byggnaden anpassas för att klara framtida förändringar av klimatet och så långt det är möjligt bidra till att minska belastningen på miljön. Det gröna taket minskar risken för översvämning och bidrar till fördröjning av dagvattnet inom den egna fastigheten.

Varje bostadsenhet förses med generösa fönsterpartier. Tillsammans med fallarmsmarkiser ger de utskjutande och omslutande balkongbjälklagen skugga åt huset.

Buller

Fastigheten riskerar inte att vara utsatt för buller som ligger över de befintliga riktvärdena och riskerar inte heller att bidra till att riktvärdena överskrids.

Danderyds sjukhus, som är beläget sydöst om Skeppet 12, trafikeras av ambulanshelikopter med inflygning från väster. Med anledning av det har ett buller-PM (ÅF-Infrastructure AB, 2017-09-08) upprättats. I det redovisas att maximal ljudnivå från helikopter vid mest utsatta fasad uppgår till ca 76 dBA, vilket innebär att riktvärdet högst 70 dBA maximal ljudnivå från flygtrafik utomhus överskrids med 6 dBA. Nivån får inte överskridas mer än 16 gånger dagtid och tre gånger nattetid. Inflygning sker i genomsnitt ca 1 gång per dygn och med det som utgångspunkt kommer även riktvärdet 55 dBA ekvivalent ljudnivå att klaras. Inga bullerskyddsåtgärder avseende flygtrafikbuller bedöms därmed som nödvändiga.

Markföroreningar

I samband med utgrävningar i närområdet har fyllnadsmassor påträffats. En bedömning av markmiljön har därför genomförts (Tyréns, 2017-01-26). I den konstateras att inga miljöfarliga verksamheter har bedrivits inom fastigheten och att det i stor utsträckning minskar risken för att markmiljön är påverkad av förhöjda halter förorenande ämnen. Då området i viss mån är utfyllt med fyllnadsmassor kan det däremot finnas risk att förorenade jordmassor har förts till fastigheten.

I en kompletterande miljöteknisk undersökning (Tyréns, 2019-03-25), med syfte att få bättre kunskap om föroreningssituationen inför planerad förändrad markanvändning, togs jordprover, grundvattenprov samt prov av asfalt i en punkt. Halter av metaller, BTEX, PAH och PCB i jord underskred riktvärdet för känslig markanvändning i alla prov. Halterna petroleumkolväten, BTEX och PAH underskred laboratoriets rapporteringsgräns i grundvattnet. Metallhalterna låg inom mycket låg och låg halt, bortsett från zink, som låg strax över gränsen för måttlig halt enligt SGU:s klassindelning. Inga bekämpningsmedel påträffades. En alifatfraktion uppmättes i halter överskridande känslig markanvändning i en



Kommunledningskontoret

punkt öster om den planerade byggnaden. Den påträffade halten bedöms inte medföra någon risk för människors hälsa, då den ligger under en asfaltsyta som lämnas orörd och därmed är otillgänglig för exponering. Då planförslaget endast innebär påbyggnad av befintlig grund/stomme är de förväntade markningreppen av begränsad art.

Vid framtida eventuella schaktningsarbeten kan de genererade massorna i fastighetens östra delhanteras som KM-MKM-massor vid borttransport.

Avfall

Ett miljörum med avfallskärl placeras på gården norr om byggnaden. Miljörummet dimensioneras i enlighet med, för planen framtagna, avfalls-PM (Sweco, 2018-04-05) och bör göras stort nog att även inrymma förpackningsåtervinning.

Hämtning av avfall sker på den norra sidan av byggnaden i anknytning till angränsande lokalgata (Kevinge strand). Tömning beräknas ske en gång per vecka. Vändmöjlighet för sopbil finns längre upp längs Kevinge strand. Uppställningsplatsen för sopbilen är placerad så att infart till de norra parkeringsplatserna inom Skeppet 12 hindras vid tömning. Plats för passage finns för biltrafik till och från ovanliggande bostadsrättsförening inom Skeppet 11.

Risker

Fastigheten ligger inom påverkansområdet för projektet Stockholms ström, där grundvattennivåerna kan komma att påverkas. Hänsyn till de förutsättningar som det medför behöver tas i samband med planens genomförande.

Översvämningensrisken inom fastigheten bedöms som liten.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Ansvarsfördelning

Byggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen. Fastighetsägaren svarar för planens genomförande såsom ansökan om erforderlig fastighetsbildning och all utbyggnad inom kvartersmark. Ingen allmän plats eller kommunala anläggningar finns inom planområdet.

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till Skeppet 12 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande ska regleras i exploateringsavtal mellan Danderyds kommun och Fastighetsbolaget Skeppet 12 AB, fortsättningsvis benämnd exploatören.

Exploateringsavtalet ska i detalj regleras:

- Ansvar för inhämtande av tillstånd för exploaterings genomförande;
- Ansvar för fastighetsbildning;



Kommunledningskontoret

- Upplåtelse av servitut för del av befintlig gång- och cykelväg inom planområdet;
- Eventuellt avhjälpande av markföreningar;
- Tidplan för genomförandet av exploateringen;
- Avfallshantering och annan teknisk försörjning;
- Skydd av vegetation;
- Dagvattenhantering;
- Förutsättningar för byggetablering på allmän plats; mm.

Syftet med exploateringsavtalet är att klargöra exploatörens ansvar för genomförande av detaljplanen och att utbyggnaden sker i enlighet med detaljplanens intentioner och kommunens riktlinjer. Eftersom de allmänna anläggningarna redan är utbyggda i området så är den huvudsakliga ekonomiska konsekvensen för exploatören det vite som utgår ifall att trädallén intill exploateringsområdet skulle skadas.

Ett avtal om genomförande av fastighetsbildning mellan exploatören och ägaren till Skeppet 10, avseende reglering av befintligt parkeringshus, har tecknats.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Ägaren till Skeppet 10 (Stockholms golfklubb) disponerar idag de flesta parkeringsplatser i befintligt parkeringsgarage på fastigheten Skeppet 12 genom gemensamhetsanläggningen Skeppet GA 1. Det finns även ett avtalsservitut mellan ägarna till fastigheterna Skeppet 10 och Skeppet 12 som reglerar rätten för ägaren till Skeppet 10 att ha parkeringarna i garaget fram tills dess att parkeringsupplåtelsen kan lösas på annat sätt. De båda fastighetsägarna har tecknat ett avtal för hur parkeringarna ska förvaltas efter genomförande av denna detaljplan. Enligt avtalet är avsikten att i första hand lösa detta genom tredimensionell fastighetsbildning, och i andra hand via servitut eller gemensamhetsanläggning. Fastighetsägaren till Skeppet 10 (Stockholms golfklubb) och Skeppet 12 har lämnat in ansökan om fastighetsbildning för att skapa tredimensionell fastighetsindelning av de befintliga parkeringsplanen inom Skeppet 12. Ansökan innebär att en tredimensionell fastighet bildas av de två befintliga garagevåningarna, som ska ägas av Stockholms golfklubb. Ovan dessa ska en tredimensionell fastighet bildas för bostadsändamål/exploateringsfastighet. Erforderliga servitut eller gemensamhetsanläggningar bör upprättas i samband med förrättningen.

Ett av denna detaljplans syften är att möjliggöra denna fastighetsbildning. I och med att denna plan antas och vinner laga kraft upphävs gällande tomtindelning för fastigheten Skeppet 12 vilket bidrar till att göra en tredimensionell fastighetsbildning möjlig. För att i framtiden kunna reglera in garageplanen till fastigheten Skeppet 10 behöver tomtindelningen upphävas även inom denna fastighet, vilket prövas i en separat detaljplan.



Skeppet 12 ingår i en gemensamhetsanläggning, Skeppet GA:1.

Gemensamhetsanläggningen bör omprövas avseende upplåtna ytor och andelstal i samband med den pågående tredimensionella fastighetsbildningen som beskrivs ovan (se mer under *Gemensamhetsanläggning, servitut och ledningsrätter*). Detta kan också göras oavsett denna detaljplans genomförande genom att någon av de deltagande fastigheterna ansöker till Lantmäteriet om att ompröva gemensamhetsanläggningen i en anläggningsförrättning. Om det endast är andelstalen som behöver ändras kan detta också göras genom en överenskommelse mellan samfällighetsföreningen och fastighetsägaren och sedan godkännas av Lantmäteriet.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Befintlig gemensamhetsanläggning, Skeppet GA 1, omfattar parkeringsanläggning, infartsvägar samt naturområde för fastigheterna Skeppet 10, 11 och 12. Om fastighetsägarna i samband med genomförande av detaljplanen löser upplåtelsen av parkeringsanläggningen och tillfartsvägar till denna på annat sätt så finns anledning att ompröva gemensamhetsanläggningens omfattning och andelstal. Detta görs lämpligen i samband med ovan nämnda fastighetsbildning, och fastighetsägarna ansvarar för att ansöka om omprövning av gemensamhetsanläggningen hos Lantmäteriet. I och med att detaljplanen ändrar användning för Skeppet 12 från kontor till bostäder kan det finnas anledning att ändra andelstalen för gemensamhetsanläggningen då belastningen på den östra infartsvägen kan förändras. Detta kan antingen ske genom omprövning av gemensamhetsanläggning eller genom överenskommelse mellan fastighetsägare och samfällighetsföreningen som därefter godkännas av Lantmäteriet.

Inga ledningsrätter finns inom planområdet idag och inga nya sådana rättigheterna bedöms behöva bildas för detaljplanens genomförande.

Följande avtalsservitut och nyttjanderätter belastar idag fastigheten Skeppet 12:

Typ av rättighet	Ändamål	Förmån för fastigheten	Inskrivet i fastigheten år/akt	FRM-akt
Avtalsnyttjanderätt	Tele		25/275	
Avtalsservitut	Väg		35/78	01-IM4-35/78.1
Avtalsservitut	Kraftledning		39/4610	01-IM4-39/4610.1
Avtalsservitut	Ledning	Danderyd 3:33	45/6101	01-IM4-45/6101.1
Avtalsservitut	Byggnadsförbud	Ankaret 1-3	45/7572	01-IM4-45/7572.1
Avtalsservitut	Kraftledning	Untraverket 26:1, Tierp	47/192	01-IM4-47/192.1
Avtalsnyttjanderätt	Område		93/35754	



Genomförande av detaljplanen bedöms inte påverka rättigheterna ovan. Alla rättigheterna utom den sista omfattas av den så kallade förnyelselagen, *Lag (2013:488) om förnyelse av vissa inskrivningar i fastighetsregistret*. Det innebär att om respektive rättighetshavarna till de äldre rättigheterna ovan inte ansöker till Lantmäteriet om att förnya inskrivningen innan utgången av 2018 så kommer inskrivningen att tas bort ut fastighetsregistret.

Tekniska frågor

Vägar

Infart till fastighetens parkering sker från Kevinge strand, öster om fastigheten. Inga nya infarter till fastigheten behöver tillkomma.

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 kvartersmark, som krävs på grund av utbyggnaden, ska ske på fastighetsägarens bekostnad. Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning.

Uppvärmning, el och tele

Planområdet är anslutet till befintligt nät för el och tele. Det är möjligt att koppla de nya lägenheterna till fjärrvärmenätet som finns utbyggt inom området.

Skanova har teleledningar i området som försörjer befintlig byggnad. Skanova önskar att så långt som möjligt behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning.

Ellevio har en 220 kV kraftkabel i området, dock utanför planområdet, som är skyddad med ledningsrätt och nätkoncession. Ledningen har ett skyddsavstånd om 10 meter till närmsta byggnad.

Fastighetsägaren ansvarar för att samordna sig med respektive ledningsägare inför utbyggnaden och i god tid samråda med ledningsägarna inför eventuella arbeten som kan beröra ledningarna.

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.

Detaljplanekostnader

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.



Kommunledningskontoret

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 lantmäteritaxan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen.

Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Fastighetsplan/tomtindelning

Gällande fastighetsplan med beteckningen 0162-P96/0229/1 upphör att gälla för Skeppet 12 i samband med att detaljplanen vinner laga kraft.

Strandskydd

Då strandskyddet återinträder vid upprättande av detaljplanen införs en planbestämmelse om upphävande av strandskydd på plankartan. Som särskilt skäl anges att fastigheten redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt