

## Planbeskrivning

### Detaljplan för Calles klimp 8

i Stocksund, 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.

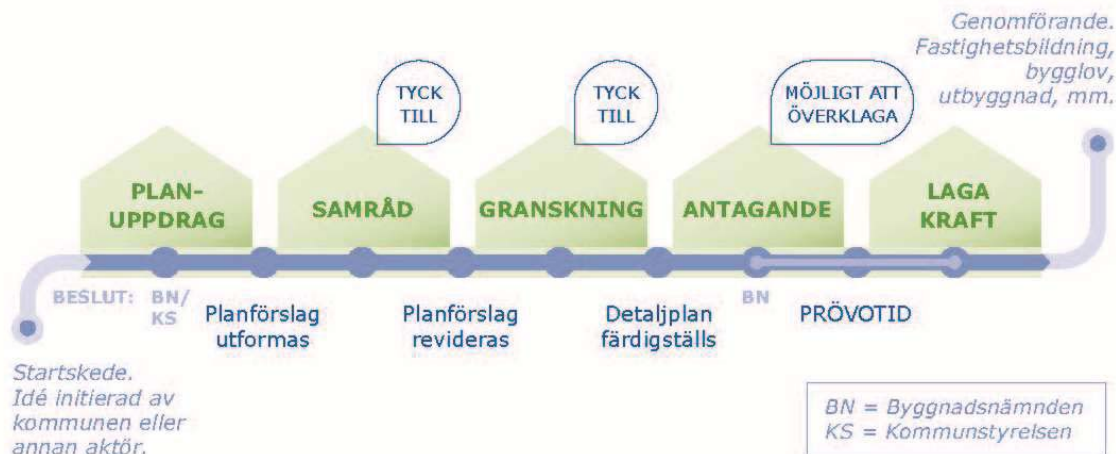
## Innehållsförteckning

INLEDNING.....	3
Planens handläggning.....	3
Handlingar.....	3
Underliggande utredningar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Behovsbedömning.....	4
Planområdet.....	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Planuppdrag.....	5
Riksintresse.....	5
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden.....	6
Strandskydd.....	6
Vattendirektiv och recipient.....	6
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	6
Planförslaget och dess konsekvenser.....	6
Mark, bebyggelse och service.....	8
Gator, trafik och kommunikationer.....	10
Tekniska anläggningar och dagvatten.....	10
Hälsa och säkerhet.....	11
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	13
Organisatoriska frågor.....	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Tekniska frågor.....	14
Ekonomiska frågor.....	15
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	16
Genomförandetid.....	16
Tomtindelning.....	16

## INLEDNING

### Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse från 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.



### Handlingar

Till planförslaget hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

### Underliggande utredningar

- PM Risk, FAST Engineering, 2016-12-22
- Dagvattenutredning, WRS, 2018-11-23
- Bullerutredning, Magenta akustik, 2018-08-31
- Yttrande över grundundersökning, Geotekniska byggnadsbyrå AB, 2018-05-23
- Grundläggning- ras och skred, Geotekniska byggnadsbyrå AB, 2018-08-26
- Förtydligande ras och skred, Geotekniska byggnadsbyrå AB, 2018-10-11
- Bergtekniskt utlåtande, Ramböll, 2018-12-14

### **Planens syfte och huvuddrag**

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för bostadsbebyggelse i form av ett flerbostadshus inom Calles klimp 8. Fastighetsägaren har inkommit med ett förslag att omvandla och bygga till den befintliga byggnaden till ett flerbostadshus innehållande 11 lägenheter i varierande storlekar.

### **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).

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. Särskild vikt kommer att läggas vid risk och buller, med anledning av närheten till befintligt tunnelbanespår.

Planförslaget är förenligt med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808).

### **Planområdet**

Planområdet är beläget i Inverness i västra Stocksund och omfattar ca 1900 kvadratmeter (kvm), varav 1870 kvm inom Calles klimp 8, som ägs av Calles klimp fastigheter AB. Övrig yta ingår i fastigheten Stocksund 2:309, som ägs av Danderyds kommun.





*Planområdet markerat i blått*

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2016-05-11, § 37, att uppdra åt kommunledningskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att ändra användningen för Calles klimp 8 från handel till bostäder.

### Riksintresse

Inga riksintresseområden enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet.

Området ingår i bevarandeområde B58 i kommunens kulturmiljöhandbok. Motiv för bevarande är den tidstypiska miljön med stora villor och flerfamiljshus i funktionalistisk stil. (Se vidare under ”Mark, bebyggelse och service”, ”Kulturmiljö och gestaltning”)

## Översiktsplan

I Danderyds gällande översiktsplan, från 2006, anges att området utgör ett bebyggelseområde.

## Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för fastigheten är S414 från 1985. För fastigheten anges handelsändamål och att bebyggelse får uppföras i två våningar. Planen tillåter en huvudbyggnad som ska uppföras fristående och får uppta högst en femtedel av fastighetens yta. Därutöver tillåts att en komplementbyggnad om max 40 kvadratmeter uppförs. Högsta tillåtna höjd för huvudbyggnad är 7,6 meter och för komplementbyggnad 3,0 meter.

För fastigheten gäller en fastighetsplan fastställd 1987.

## Strandskydd

Fastigheten omfattas idag inte av strandskydd, men ligger inom 100 meter från strandlinjen till Stocksundet. 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 sätts en planbestämmelse om upphävande av strandskydd in i detaljplanen. Som särskilt skäl anges att fastigheten redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

## Vattendirektiv och recipient

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2016 om förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Stockholm-Mälardalenregionen. 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, om möjligt, ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

Edsviken är recipient för dagvattnet inom planområdet. Sjön uppnår idag otillfredsstillande ekologisk status, klass 2 på en femgradig skala. Miljökvalitetsnormen, MKN, för sjön kräver att vattenkvaliteten år 2021 ska uppnå god ekologisk status, klass 4. Sjön uppnår idag även otillfredsstillande kemisk status.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Planförslaget och dess konsekvenser

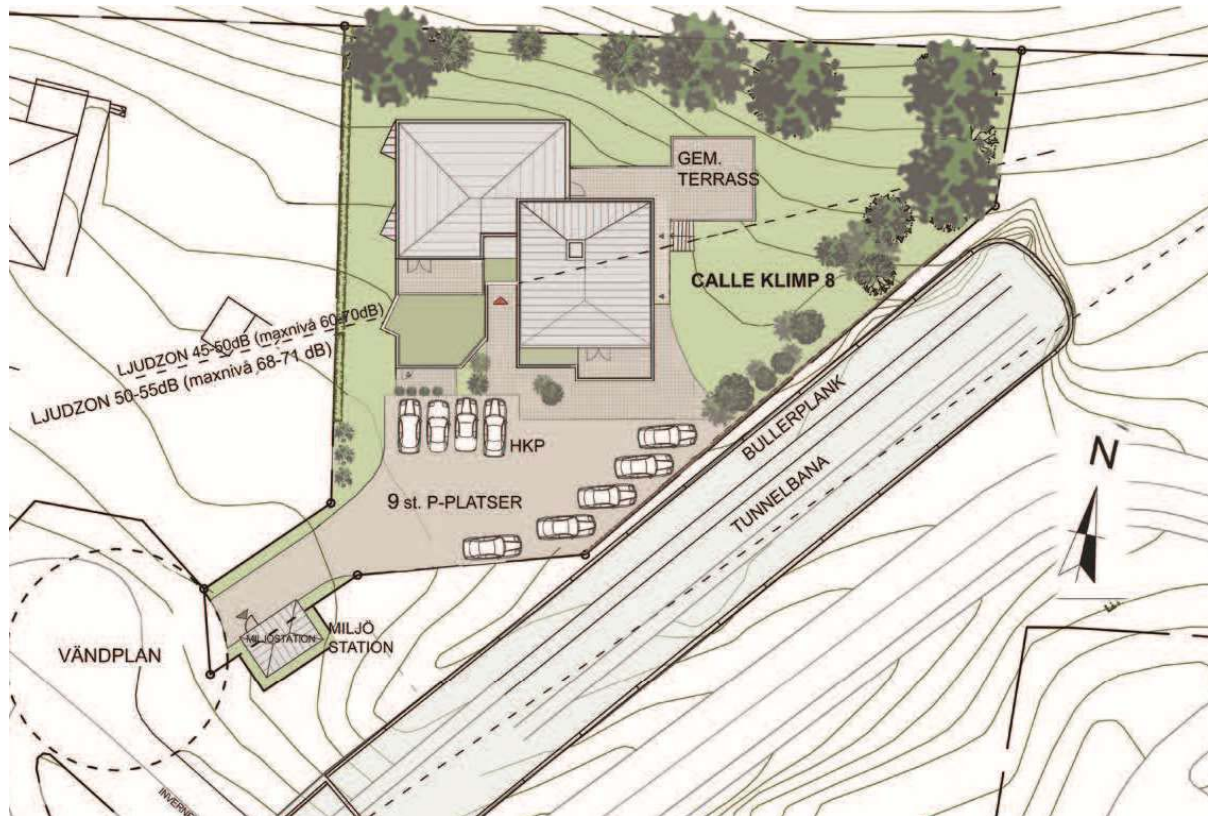
Planförslaget tillåter att ändamålet ändras från kontor/handel till bostäder. Tillåten byggnadsyta för huvudbyggnad inklusive eventuell komplementbyggnad är 420 kvm vilket ungefär motsvarar den i gällande detaljplan. Utöver det tillåts ett avfallshus vid fastighetens infart. Maximal tillåten bruttoarea för huvudbyggnad är 960 kvm. I byggrätten ingår även en yta för en gemensam uteplats som ska utföras och klara de bullernivåer som gäller. För

huvudbyggnaden anges en högsta tillåten nockhöjd på +22,5 meter (22,5 meter över havet, RH2000), vilket är ca 3 meter lägre än befintlig byggnads höjd. En schaktningsbestämmelse säkerställer att befintliga marknivåer i stort bibehålls och begränsar möjligheten att bygga lägenheter under befintlig marknivå. Planerad bebyggelse medför ingen omfattande skuggning av andra bostadsfastigheter.

Inlämnat förslag redovisar 11 lägenheter i varierande storlek från 1 till 4 rum och kök. Byggnaden har 3 våningsplan, delvis i souterräng, och föreslås få en ljus putsad fasad med delar av träpanel. Enligt förslaget till ny bebyggelse disponeras byggrätten så att byggnadens fasad utförs i två plan mot angränsande fastighet i väster.

P-platser för bil och cykel anläggs inom fastigheten. Ett avfallshus för fastighetens behov uppförs utmed infartens östra sida, angränsande till vändplanen. I samband med detaljplanens genomförande ska den befintliga vändplanen utökas så att avfallshanteringen för de intilliggande fastigheterna kan utföras i enlighet med gällande riktlinjer.

Huvudbyggnad får inte placeras närmare än 6 meter från gräns till annan fastighet. Utmed fastighetens sydöstra gräns läggs ett 6 meter brett prickmarksområde som säkerställer att en kommande byggnads avstånd till närmaste tunnelbanespar blir minst 10 meter. Inom prickmarksområdet tillåts att ett skydds-/bullerplank samt skärmtak för cykelparkering uppförs. Att riktlinjerna för bullernivåer inte frångås säkerställs genom en planbestämmelse som reglerar ljudnivåer vid fasad och gemensam uteplats.



Planillustration (Millimeter Arkitekter/ART Stockholm)





*Förslag på utformning av nytt flerbostadshus (Millimeter Arkitekter/ART Stockholm)*

## **Mark, bebyggelse och service**

### **Grönstruktur – mark och vegetation**

Fastigheten sluttar nedåt mot Stocksundet i söder. Norr om den befintliga byggnaden höjer sig en kraftigt sluttande bergvägg med skog, som avgränsar området från Mörbylund, norr om planområdet. Öster om fastigheten sträcker sig tunnelbanespåret och i väster gränsar fastigheten till en villafastighet. Inom fastigheten finns vegetation i form av buskar och träd, främst norr och öster om den befintliga byggnaden och närmast tunnelbanespåret. Vegetationen har inget skydds- eller bevarandevärde. Infarten och gårdsplanen är hårdgjorda.





*Foto: Befintlig byggnad från infart och från Invernessvägen*

### Geoteknik, ras och skred

Marken inom fastigheten består av kvarts-fältspatrik sedimentär bergart och sandig morän. Föreslagen markanvändning bedöms lämplig utifrån de utredningar som tagits fram under planprocessen och som redovisar att risken för ras och skred både inom och utanför planområdet är mycket liten. (Yttrande över grundundersökning, Geotekniska bygnadsbyrå AB, 2018-05-23, Grundläggning- ras och skred, Geotekniska bygnadsbyrå AB, 2018-08-26 och Förtydligande ras- och skred, Geotekniska bygnadsbyrå AB, 2018-10-11). De risker som ändå föreligger handlar om eventuella frostsprängningar från slänten utanför planområdet. Enligt Bergtekniskt utlåtande, (Ramböll, 2018-12-14) bedöms regelbunden tillsyn av fastighetsägaren samt uppförande av staket i fastighetsgränsen norrut vara tillräckliga åtgärder som förhindrar detta.

### Bostäder, arbetsplatser, service

Inom fastigheten finns en tidstypisk byggnad från 1938, med gula putsfasader. Den befintliga byggnaden är i dåligt skick. Kringområdet består främst av bostadshus i form av villor. Österut, närmare E18, återfinns såväl flerbostadshus som lokaler för verksamheter och handel. Avståndet till Danderyds sjukhus är ca 500 meter och till Mörby centrum ca 1500 meter.

### Kulturmiljö och gestaltning

Området ingår i bevarandeområde B58 i kommunens kulturmiljöhandbok. Motiv för bevarande är den tidstypiska miljön med stora villor och flerfamiljshus i funktionalistisk stil. Områdets vägnät följer den kuperade terrängen. Tomterna är endast delvis anlagda med en växtlighet bestående främst av stora träd och buskar. Flerfamiljshusen är uppförda i tre till fyra våningar och villor är byggda i två våningar. Bebyggelsen följer väl den kuperade terrängen. Området betraktas som särskilt värdefullt ur kulturhistorisk synpunkt. För att områdets kulturhistoriska värden ska bevaras är det vid nybyggnader eller andra förändringar av stor vikt att hänsyn tas till områdets karaktär.

Inga kända fornlämningar finns i området.

## **Gator, trafik och kommunikationer**

### **Gator och trafik**

Calles klimp 8 är en skafffastighet med gräns mot Invernessvägen, som är en lugn allmän återvändsgata med vändplan angränsande till fastighetens infart. Fastigheten angränsar i öster till tunnelbanespåret, som leds in under mark i höjd med fastigheten.

### **Gång- och cykelvägar**

Utmed Invernessvägen löper en trottoar som mynnar ut i gångstråk vidare ner mot vattnet och strandpromenaden. Knappt 300 meter österut går ett regionalt cykelstråk i nordsydlig riktning.

### **Parkering**

Parkeringsbehovet ska lösas inom den egna fastigheten. I förslaget finns 9 bilparkeringsplatser vilket uppfyller kommunens krav på antal p-platser utifrån antal lägenheter och storlekarna på dem samt utifrån planområdets läge i förhållande till allmänna kommunikationsmedel.

För cyklar finns plats under tak dels i huvudbyggnaden (16 st.) samt i del av avfallshuset (10 st.) dels längs den östra fastighetsgränsen.

För cyklar redovisar förslaget totalt 26 cykelplatser inomhus, varav 16 i huvudbyggnadens bottenplan och 10 i anknytning till avfallshuset vid fastighetens infart. Ytterligare cykelplatser kan anordnas under ett enkelt skärmtak utmed den östra fastighetsgränsen.

### **Kollektivtrafik**

Planområdet ligger ca 400 meter från Stocksunds station som trafikeras av Roslagsbanan samt bussar. Närmaste t-banestation är Danderyds sjukhus på ca 500 meters avstånd.

## **Tekniska anläggningar och dagvatten**

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.

### **Dagvatten och avlopp**

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten. Allmänna ren- och spillvattenledningar finns i Invernessvägen.

Endast en begränsad yta av fastigheten planeras göras hårdgjord och ytan regleras med en planbestämmelse om maximal tillåten andel hårdgjord yta. Magasinsvolymerna för fördröjning av avrinning från bebyggelser ska uppgå till minst 15 kubikmeter per 1000 kvm hårdgjord yta.

Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom fastigheten. Principlösningarna inom planområdet bygger på öppen hantering med reningsmöjligheter där dagvatten fördröjs

genom en kombination av åtgärder som gröna tak, genomsläpplig beläggning, planteringar i växtbäddar och infiltration i grönytor.

Dagvattenanläggningarna föreslås utformas med genomsläpplig botten och/eller väggar för att möjliggöra viss infiltration i underliggande marklager. Perkolationskapaciteten kan dock vara relativt låg varpå anläggningarna på mark även bör utrustas med brädd- och dräneringsledning som avtappas till det kommunala dagvattennätet i gatan längs med Invernessvägen.

När magasinkapaciteten i föreslagna dagvattenanläggningar överskrids ska höjdsättningen säkerställa att avledning sker längs säkra avrinningsvägar samt att vattnet vid sådana situationer för att undvika att byggnader och infrastruktur kommer till skada.

Tillkommande takytor föreslås utformas med tjocka gröna tak. Alternativt kan dagvattnet avledas via stuprör till intilliggande grönytor alt växtbäddar. Den lokala infiltrationen kan även förstärkas genom att mindre stenistor anläggs för omhändertagande av takvatten. (Dagvattenutredning, WRS, 2018-11-23)

## El, fjärrvärme och elektronisk kommunikation

Fjärrvärmenätet finns utbyggt i området och nätet ägs av Norrenergi. Elleverantör i området är E.ON. Skanova är ledningsägare för elektronisk kommunikation.

## Hälsa och säkerhet

### Klimat

Fastigheten ligger inom ett område som är utpekad att prioritera vid utredning av ras- och skredrisker. Enligt statens geotekniska institut (SGI) kan skred utlösas i slänter med sandig siltig morän om jordarten är vattenmättad. Utredningar som behandlar detta har tagits fram under planprocessen, se vidare under rubrik: "Geoteknik, ras och skred".

### Buller

Med anledning av närheten till SL:s tunnelbanespår samt E18 har en bullerutredning upprättats. Utanför ett par lägenheter som vetter mot tunnelbanespåren är beräknade ekvivalenta ljudnivåer för framtiden 2040 som högst 61 dBA. Dessa lägenheter är under 35 kvm. Resterande lägenheter har beräknade ekvivalenta ljudnivåer på 60 dBA eller lägre. Fastigheten med nuvarande planerade bygggrätt uppfyller därmed riktvärdena enligt förordning (2015:216) om trafikbuller vid bostadsbyggnader.

En gemensam uteplats kan anordnas och placeras så att ljudnivån inte överstiger 50 dBA ekvivalent och 70 dBA maximal ljudnivå. I nuvarande förslag är uteplatsen förlagd på våning 3 vilket innebär att en drygt 2,5 m hög lokal bullerskärm behöver uppföras i anslutning till uteplatsen för att klara riktvärdena.

I nuläget är cirka en tredjedel av tågen som trafikerar tunnelbanan av äldre modell. De maximala ljudnivåerna är 7 dB högre med gamla tåg jämfört med de nya tågen. De gamla tågen börjar bytas mot nya från och med 2022.



Beräknade ekvivalenta ljudnivåer för nuläget år 2018 är upp till 63 dBA, för den delen av huset som är närmast tunnelbanan. Några lägenheter får ekvivalenta ljudnivåer på 60-65 dBA. Dessa lägenheter är under 35 kvm. Övriga lägenheter har ekvivalenta ljudnivåer på 60 dBA eller lägre. Planerad fastighet uppfyller därmed riktvärden enligt förordning 2015:216 för trafikbuller utomhus för nuläget.

Det är möjligt att uppfylla ljudkrav för trafikbullernivåer inomhus enligt BBR med rätt dimensionering av fönster och fasad. Detta gäller både för nuläge och för framtiden år 2040.

Buller från underhåll av t-banespår nattetid förekommer.

### Stomljud och vibrationer

En vibrationsmätning har utförts av markvibrationer från tunnelbanan. Den visar att huset behöver stomljudsåtgärder men att kännbara markvibrationer (komfortvibrationer) inte är något problem. Riktvärdena kan uppfyllas genom att husets stomme avvibreras från berget. För att säkerställa byggnadernas lämplighet regleras följande i plankartan: ”Byggnader ska grundläggas och utformas så att maximal stomljudsnivå i sovrum ej överstiger 30 dB(A) SLOW vid tågpassage” samt ”Byggnader ska grundläggas och utformas så att komfortvägd vibrationsnivå i bostadsrum ej överskrider 0,4 mm/s vid tågpassage”

### Avfall

Ett avfallshus med källsortering planeras utmed fastighetens östra gräns, angränsande till befintlig vändplan. En utvidgning av den befintliga vändplanen planeras för att få till en lämplig avfallshantering för alla de intilliggande fastigheterna.

### Radon och markföroreningar

Fastigheten ligger inom ett normalriskområde för markradon.

Inga kända markföroreningar finns inom fastigheten.

### Risker

Med tanke på fastighetens läge invid SL:s tunnelbanespår har ett riskutlåtande framarbetats. I det konstateras att planförslaget inte medför någon förhöjd risk för personer som vistas på fastigheten. Med utgångspunkt från spårets raka dragning och placering på lägre höjd än den planerade byggnaden, bedöms risken för konsekvenser vid en eventuell urspårning vara liten. Någon särskild risk för urspårning bedöms inte heller föreligga, då tågen passerar på en raksträcka med en maximal hastighet på 80 km/h förbi fastigheten.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Kommunen är huvudman för allmän plats inom planområdet och ansvarar för eventuell utbyggnad och drift av allmänna anläggningar.

Området ligger inom verksamhetsområdet för kommunalt vatten- och spillvattennät och kommunen ansvarar för VA-ledningar fram till anslutningspunkt vid fastighetsgräns. Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av s.k. servisledningar (enskild ledning in till det egna huset).

Byggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen. Fastighetsägaren svarar för planens genomförande.

#### Avtal

För att reglera vissa frågor i genomförandet av detaljplanen har ett exploateringsavtal upprättats mellan fastighetsägaren, Calles klimp fastigheter AB, och Danderyds kommun.

I exploateringsavtalet regleras ansvaret för kostnads- och genomförandefrågor mellan kommunen och fastighetsägaren.

Exploateringsavtalet behandlar marköverlåtelse mellan fastighetsägaren och kommunen. Fastighetsägaren förbinder sig att till marknadspris köpa den del av fastigheten Stocksund 2:309 som i och med detaljplanen går från att vara parkmark till att bli mark avsedd för bostadsändamål. Fastighetsägaren ska också avstå mark som går från att vara kvartersmark avsedd för bostadsändamål till att bli allmän plats, gata. Denna mark avstår fastighetsägaren till kommunen utan ersättning. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar nödvändiga fastighetsbildningsåtgärder för genomförandet av fastighetsreglering enligt exploateringsavtalet.

I exploateringsavtalet slås fast att fastighetsägaren har ansvaret för byggande inom kvartersmark och kommunen inom allmän plats.

Fastighetsägaren förbinder sig genom exploateringsavtalet att ta hand om dagvatten inom kvartersmark i enlighet med den dagvattenutredning som utförts, att vid hantering av avfall följa Danderyds kommuns föreskrifter om avfallshantering samt att uppföra staket i fastighetsgräns mot Sjukhuset 3.

I exploateringsavtalet finns en upplysning om att avtal kan komma att krävas på grund av exploateringsnärlig till tunnelbanan och dess skyddsområde. Ett avtal ska tecknas mellan fastighetsägaren och landstinget region Stockholm med anledning av detta före planens antagande. Avtalet hindrar inte att fastigheten bebyggs i enlighet med detaljplanen.

## **Fastighetsrättsliga frågor**

### **Fastighetsbildning**

För genomförandet av detaljplanen krävs att markregleringar görs mellan fastigheterna Calles klimp 8 och Stocksund 2:309.

Cirka 10 kvm av fastigheten Calles klimp 8 blir genom detaljplanen allmän plats, gata, och ska överföras till kommunens fastighet Stocksund 2:309. Detta för att en vändplan ska kunna inrymmas inom allmän plats.

Cirka 25 kvm av kommunens fastighet Stocksund 2:309 blir genom detaljplanen kvartersmark för bostadsändamål och ska regleras till fastigheten Calles klimp 8. Detta för att kunna ordna erforderlig avfallshantering inom fastigheten Calles klimp 8.

Fastighetsägaren ansöker om och bekostar de fastighetsbildningsåtgärder som behövs för detaljplanens genomförande.

En planbestämmelse om minsta fastighetsstorlek (1500 kvm) förhindrar avstyckning från fastigheten Calles klimp 8.

### **Servitut och ledningsrätter**

Fastigheten Stocksund 2:309 belastas av flera officialrättigheter i form av ledningsrätter och servitut. Inga av dessa är lokaliserade inom planområdet och de påverkas inte av planläggningen.

Stocksund 2:309 är härskande fastighet i flera avtalssevitut avseende ”Villa och årlig avgäld”. Ett av dessa servitut belastar fastigheten Calles klimp 8. Detta servitut ska i samband med de fastighetsbildningsåtgärder som krävs för genomförandet av detaljplanen dödas.

### **Tomtindelning**

Genom detaljplanen upphävs tomtindelningen för Calles klimp inom hela planområdet. Planområdet omfattar hela fastigheten Calles klimp 8 samt del av fastigheten Stocksund 2:309.

Tomtindelningen för Calles klimp kommer att fortsätta gälla för fastigheten Calles klimp 6.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska undersökningar**

Inför de utbyggnader som planeras inom planområdet kan ytterligare geotekniska undersökningar krävas.

### **Tekniska anläggningar**

#### **Vägar**

Befintlig infart till fastigheten ska även fortsättningsvis användas som infart. Kommunen planerar att bredda vändplanen vid infarten. Ombyggnaden sker till största del enligt nu



gällande detaljplan. Exploatören ansvarar för att göra erforderlig höjdanpassning av sin infart för att klara krav på tillgänglighet.

### **Vatten- och avlopp**

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

Dagvatten ska i första hand tas om hand lokalt genom fördröjnings- och reningsåtgärder. Överskottsvatten avleds efter fördröjning och rening till allmän dagvattenledning eller diken tillsammans med dräneringsvattnet.

VA-anslutningar till allmänna anläggningar ska godkännas av kommunen och ska dokumenteras i enlighet med tekniska kontorets föreskrifter.

### **El, tele och uppvärmning**

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele. Området förbereds för anslutning till fjärrvärmenätet.

### **Ekonomiska frågor**

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen bekostar planerad ombyggnad av befintlig vändplan i området.

Ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren

Fastighetsägaren ansvarar stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten. Anslutning till befintlig dagvattenledning, och eventuell omläggning av dagvattenledningar som krävs på grund av utbyggnaderna, ska ske på fastighetsägarens bekostnad.

Fastighetsägaren ska till marknadspris köpa de ca 25 kvm av kommunens fastighet Stocksund 2:309 som genom detaljplanen kommer att utgöras av kvartersmark för bostadsändamål.

Fastighetsägaren står för samtliga förrätningskostnader i samband med genomförandet av detaljplanen.

Detaljplanekostnader

Plankostnadsavtal har upprättats mellan fastighetsägaren och kommunen varför planavgift enligt taxa inte tas ut.

Avgifter och taxor

### **Vatten- och avlopp**

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa.

### **Bygglov, bygganmälan**

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

**Lantmäteriförrättning**

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

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR****Genomförandetid**

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vinner 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.

**Tomtindelning**

Gällande tomtindelning från 1987 upphävs inom planområdet i och med att denna plan antas och beslutet vinner laga kraft, men fortsätter att gälla för fastigheten Calles klimp 6. Inga nya fastighetsindelningsbestämmelser upprättas i den nya detaljplanen, däremot regleras minsta fastighetsstorlek till att vara 1500 kvm för att hindra avstyckning.

**KOMMUNLEDNINGSKONTORET**

David Grind  
Plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden  
Planarkitekt

Camilla Petersson  
Exploateringsingenjör