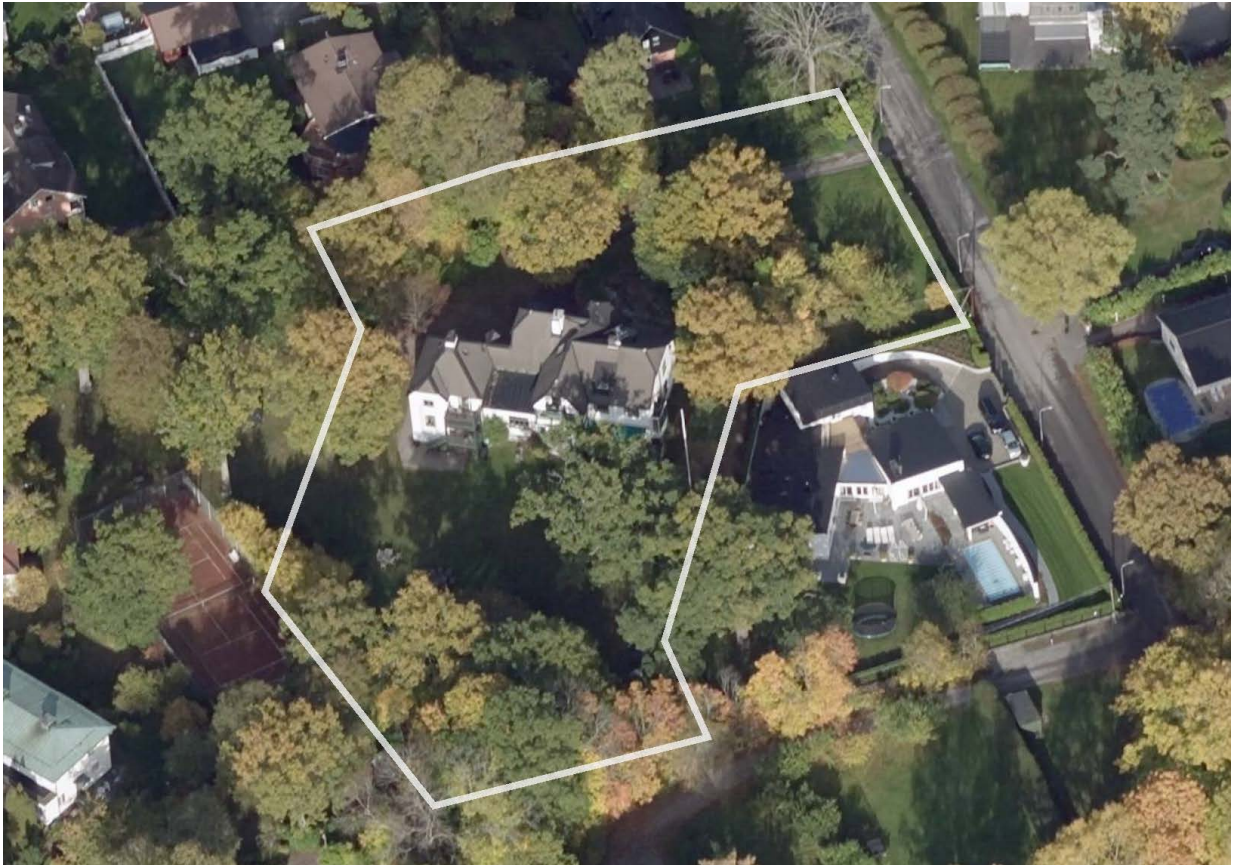


Jenny Söderlund



Planbeskrivning

Detaljplan för Folkvang 10

i Djursholm, Danderyds kommun
ANTAGANDEHANDLING

Innehållsförteckning

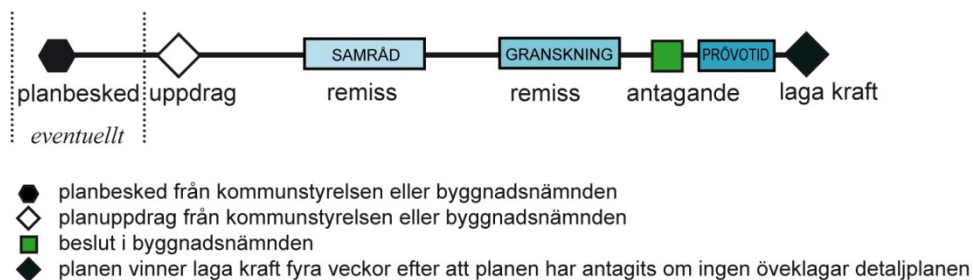
INLEDNING.....	3
Planens handläggning.....	3
Handlingar.....	4
Planens syfte.....	4
Behovsbedömning.....	4
Planområdet/lägesbestämning.....	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Planuppdrag.....	4
Riksintresse.....	4
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden.....	5
Vattendirektiv.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	7
Planförslaget.....	7
Natur och mark.....	8
Bebyggelseområden.....	8
Trafik, kommunikation och service.....	11
Teknisk försörjning.....	12
Tillgänglighet.....	12
Hälsa och säkerhet.....	12
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	13
Organisatoriska frågor.....	13
Fastighetsrättsliga frågor.....	14
Ekonomiska frågor.....	15
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	16
Genomförandetid.....	16
Fastighetsplan/tomtindelning.....	16
Medverkande tjänstemän.....	16

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 rättsligt 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) 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.



Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

- Samråd: augusti/september 2018
- Granskning: december 2018
- Beslut om antagande: februari 2019

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015.

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

Plankarta med bestämmelser
Planbeskrivning (denna handling)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

Grundkarta
Fastighetsförteckning
Sändlista
Kulturmiljöanalys Folkvang 10, Cecilia Pantzar, Bjerking, 2018-11-08

Planens syfte

Syftet med planläggningen är att dela fastigheten Folkvang 10 i två fastigheter, samt att möjliggöra för ett nytt bostadshus inom den nya fastigheten.

Behovsbedömning

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 bedöms vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. MB (1998:808).

Planområdet/lägesbestämning

Området är beläget i sydöstra Djursholm, Sveavägen 7B, och utgörs av fastigheten Folkvang 10 som har en area om ca 4906 kvm. Fastigheten är privatägd.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2016-06-15, § 55, att uppdra åt kommunledningskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att dela fastigheten Folkvang 10 i två fastigheter.

Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresseområde Djursholm (AB38) för kulturmiljövården enligt 3 kap. 6 § miljöbalken. Områden av riksintresse skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Riksantikvarieämbetet är den myndighet som beslutar om förändringar av riksintressen för kulturmiljövården. Riksantikvarieämbetet anger följande motivering och uttryck för riksintresset:

MOTIVERING

Landets första som förort anlagda villastad grundad på privat initiativ, och förebilden för flera liknande efterföljande samhällen. En föregångare vad gäller planutformning och med individuellt utformad bebyggelse som framför allt speglar perioden 1890 - 1930 och boendet för ett högborgerligt och intellektuellt samhällsskick.

UTTRYCK FÖR RIKSINTRESSET

Det oregelbundna planmönstret uppbyggt kring Djursholmsbanan som huvudstråk, med stora naturtomter, stora villor där stilidealen kan följas från de första enkla trävillorna till nationalromantik, jugend och funktionalism. Skola, stationer, parker och andra anläggningar för gemensamma funktioner.

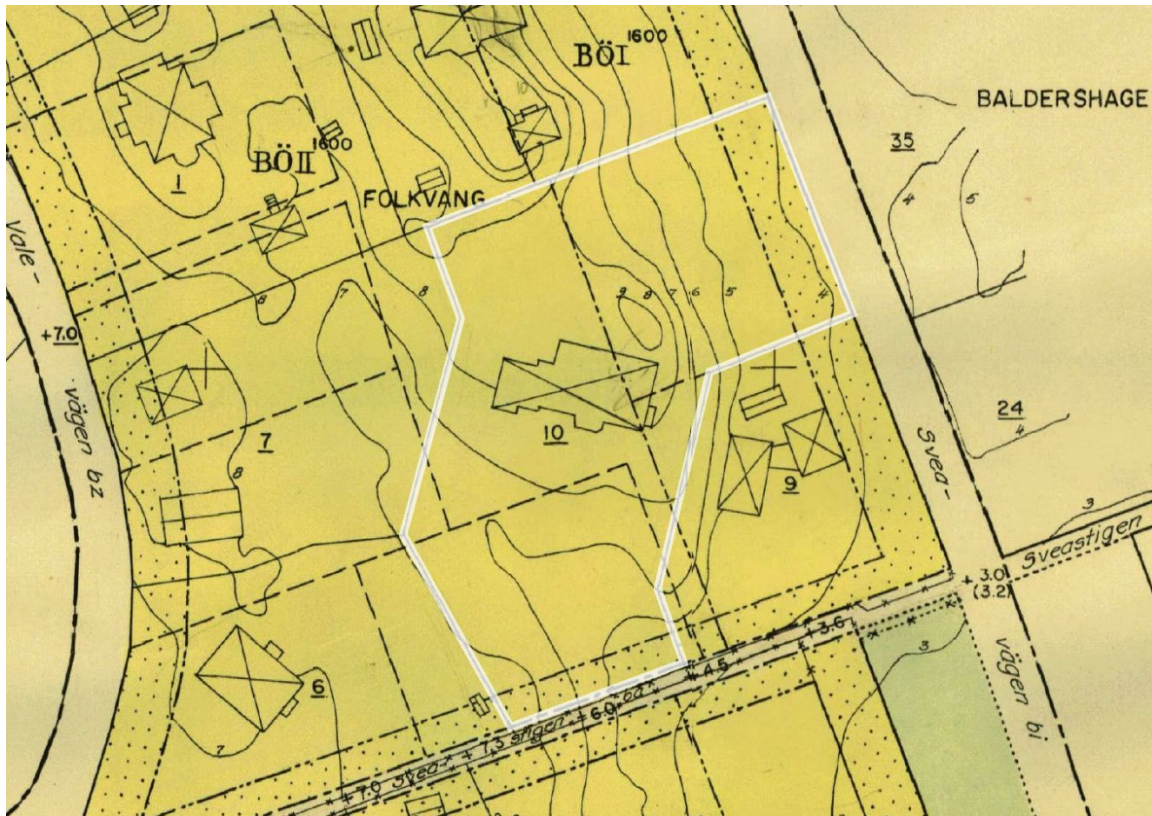
Kvarteret Folkvang 10 är inte utpekad som ett särskilt kulturhistoriskt värdefullt område i kommunens kulturmiljöhandbok och det finns inga regleringar av kulturvärden i gällande plan.

Översiktsplan

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

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för området är S110 från 1962. Detaljplanen anger område för bostadsändamål. Fastigheten får endast bebyggas med fristående hus. Minsta fastighetsstorlek är 1600 kvm, varav huvudbyggnaden maximalt får uppta 1/9 av fastighetens yta (i undantagsfall 1/8) och komplementbyggnaden maximalt får uppta 1/40 av fastighetens yta (dock högst 40 kvm). Närmast Sveavägen och Sveastigen är marken prickad, vilket innebär att bebyggelse inte får uppföras. Utöver det finns det bestämmelser som reglerar placering av bebyggelse ytterligare. Huvudbyggnad får inte uppföras närmare än 6 m från fastighetsgräns och komplementbyggnad får ej uppföras närmare än 4,5 m från fastighetsgräns. Avståndet mellan byggnader får ej vara närmare än 9 m (med vissa undantagsfall). På fastigheter större än 3200 kvm får huvudbyggnaden inredas med högst två lägenheter. Inom största delen av fastigheten (närmst Sveastigen, där befintligt hus är beläget) får huvudbyggnad uppföras i maximalt två våningar och med högsta tillåtna byggnadshöjd om 7,6 m. Inom resterande del av fastigheten (närmst Sveavägen) får huvudbyggnad uppföras i maximalt en våning och med högsta tillåtna byggnadshöjd om 4,5 m. Högsta tillåtna byggnadshöjd för komplementbyggnad är 3 m.



Utklipp från detaljplan S110, med markering i fastighetsgräns

Gällande tomtindelning (numera fastighetsindelingsbestämmelser), med aktnummer 0162-T5/1956, fastställd den 12 juni 1956, upphör att gälla inom planområdet när denna detaljplan vinner laga kraft.

Vattendirektiv

Vattenmyndigheten fastställde den 16 december 2016 förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för Norra Östersjöns vattendistrikt, för perioden 2016–2020. 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 är recipient för dagvattnet inom planområdet. Vattenförekomsten har idag endast 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) 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 måste dock vidtas så fort som möjligt.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget

Planförslaget möjliggör för att fastigheten Folkvang 10 kan delas i två fastigheter: stamfastigheten, med det befintliga flerbostadshuset, samt styckningslotten, inom vilken det möjliggörs för ett nytt bostadshus. Intentionen är att befintlig huvudbyggnad inom fastigheten Miklagård 3, Svalnäs vägen 6 Djursholm, ska flyttas till styckningslotten, men detaljplanen är flexibel och möjliggör även för att ett annat bostadshus i samma skala kan uppföras inom fastigheten.

Inom hela planområdet förslås användningen bostäder, i enlighet med gällande plan. Det befintliga huset är centralt beläget inom fastigheten Folkvang 10 vilket resulterar i att stamfastigheten blir större än styckningslotten. Med hänsyn till de olika fastighetsstorlekarna föreslås olika bestämmelser för stamfastigheten och styckningslotten, vilket regleras med en egenskapsgräns. Denna gräns är även ett exempel på hur fastighetsgränsen kan dras (se bild nedan). Föreslagen gräns innebär att stamfastigheten blir ca 3566 kvm och styckningslotten ca 1340 kvm. Förslaget innebär att befintlig infart flyttas och förläggs i direkt anslutning till fastighetens norra fastighetsgräns. Denna är tänkt att ägas och nyttjas av stamfastigheten, men skulle även kunna nyttjas gemensamt av båda fastigheterna, vilket i så fall kan lösas med servitut.

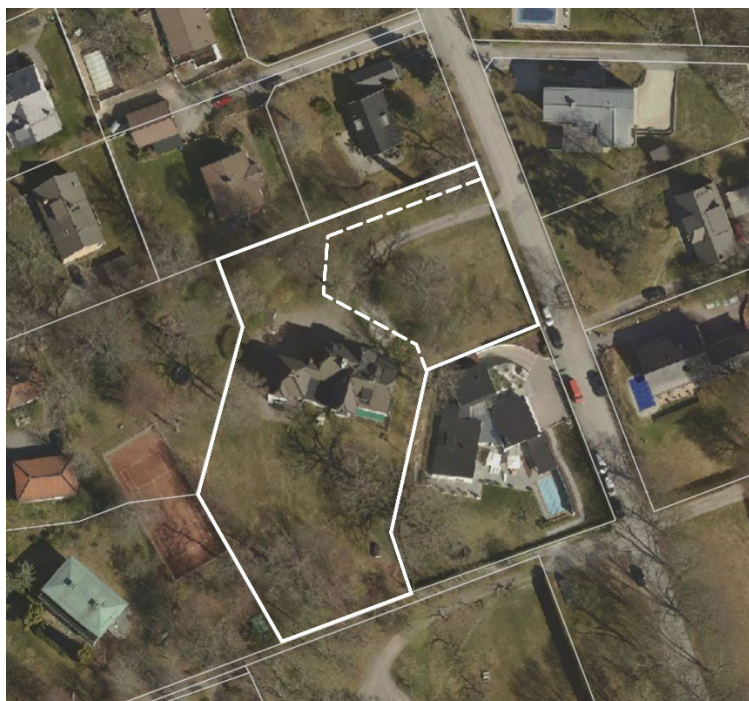


Illustration över hur den nya fastighetsgränsen kan dras

Minsta fastighetsstorlek regleras till 2000 kvm för stamfastigheten och 1300 kvm för styckningslotten. Endast en huvudbyggnad och en komplementbyggnad får uppföras inom respektive fastighet, och byggnaderna får endast uppföras friliggande. Inom stamfastigheten få huvudbyggnaden högst inrymma fyra bostäder och inom styckningslotten får

huvudbyggnaden högst inrymma en bostad. Inom stamfastigheten möjliggörs för en huvudbyggnad om 355 kvm byggnadsarea och en komplementbyggnad om 30 kvm byggnadsarea, och inom styckningslotten möjliggörs för en huvudbyggnad om 130 kvm byggnadsarea och en komplementbyggnad om 30 kvm byggnadsarea. Huvudbyggnaderna får placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns och minst 8 m från fastighetsgräns mot Sveavägen och Sveastigen. Komplementbyggnaderna får placeras minst 1 m från fastighetsgräns och minst 8 m från fastighetsgräns mot Sveavägen och Sveastigen. Höjden på huvudbyggnaderna regleras med hänsyn till fastighetsstorlekarna och exploateringsgraden. Högsta nockhöjd för huvudbyggnaden inom stamfastigheten föreslås vara 11,5 m och högsta nockhöjd för huvudbyggnaden inom styckningslotten föreslås vara 10,5 m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnaderna inom respektive fastighet är 3 m. För styckningslotten föreslås en minsta taklutning om 25 grader. För att säkerställa att dagvatten renas, fördröjs och infiltreras inom planområdet föreslås att endast 35 % av fastighetsarean får hårdgöras.

Natur och mark

Grönstruktur – mark, vegetation och rekreation

Ca 1,5 km sydväst om planområdet finns grön- och rekreationsområdet Idrottsparken som består av både öppen äng och sluten skog. Här finns motionsstråk och möjlighet för aktivitet både sommar- och vintertid. Idrottsparken sammanlänkas även vidare med Kyrkparken som ligger strax sydväst om Idrottsparken.

Marken inom fastigheten är något kuperad. Det befintliga huset ligger centralt på fastigheten, uppe på en höjd och marken sluttar nedåt mot Sveavägen och Sveastigen. Växligheten består av gräs och stora lövträd, exempelvis ek. Vegetation kantar fastighetens norra gräns mot fastigheterna Folkvang 22 och 23. Mellan stamfastigheten och styckningslotten går berg i dagen och fastigheterna avskiljs även av lövträd, vilket skapar en naturlig gräns mellan fastigheterna samt mot fastigheten Folkvang 9. Det finns även vegetation längs södra fastighetsgränsen mot Sveastigen. Vid genomförande av planen bör så stor del av vegetationen som möjligt bevaras då den skapar ett naturligt insynsskydd mellan fastigheterna.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktliga kartor från Sveriges Geologiska Undersökningar utgörs planområdet av berg, morän samt postglacial lera.

Bebyggelseområden

Exploateringen av villastaden Djursholm påbörjades omkring 1890. Bebyggelsen består framför allt av stora villor på stora tomter, uppförda i tidstypiska arkitektoniska stilar så som: nationalromantik, nyklassicism och funktionalism. Vissa kompletteringar har dock gjorts under åren, exempelvis genom att modernare villor och centrumbebyggelse med flerbostadshus har uppförts.

Huvudbyggnaden inom fastigheten Folkvang 10 uppfördes när villastaden Djursholm tog form under sent 1800-tal. Sedan dess har det gjorts både om- och tillbyggnader. Byggnaden var från början ett enbostadshus, men har senare omvandlats till ett flerbostadshus med totalt fyra lägenheter. Flerbostadshuset är uppfört i 2,5 våningar samt källare, och har en byggnadsarea om ca 350 kvm och en nockhöjd om ca 11,5 m. Huset har vita fasader i puts och trä, samt ett svart oregelbundet tegeltak med takfall åt olika håll. Inom fastigheten Folkvang 10 finns även en komplementbyggnad i form av en lekstuga som har en byggnadsarea om ca 4 kvm.



Illustration över befintligt flerbostadshus inom fastigheten Folkvang 10

Planförslaget innebär att fastigheten Folkvang 10 kan delas i två fastigheter: stamfastigheten, med det befintliga flerbostadshuset, samt styckningslotten, inom vilken det möjliggörs för ett nytt bostadshus. Intentionen är att befintlig huvudbyggnad inom fastigheten Miklagård 3, Svalnäs vägen 6 Djursholm, ska flyttas till styckningslotten, men detaljplanen är flexibel och möjliggör även för att ett annat bostadshus i liknande skala kan uppföras inom fastigheten.



Illustration över bostadshuset som är beläget inom fastigheten Miklagård 3 och som är tänkt att flyttas till styckningslotten

Olika planbestämmelser föreslås för stamfastigheten och styckningslotten med hänsyn till fastigheternas olika storlekar. Endast friliggande byggnader får uppföras inom fastigheterna, varav en huvudbyggnad och en komplementbyggnad inom respektive fastighet. Huvudbyggnaden inom stamfastigheten får högst inrymma fyra bostäder och huvudbyggnaden inom styckningslotten får högst inrymma en bostad. Inom stamfastigheten möjliggörs för en huvudbyggnad om 355 kvm byggnadsarea och en komplementbyggnad om 30 kvm

byggnadsarea, och inom styckningslotten möjliggörs för en huvudbyggnad om 130 kvm byggnadsarea och en komplementbyggnad om 30 kvm byggnadsarea. Huvudbyggnaderna får placeras minst 4,5 m från fastighetsgräns och minst 8 m från fastighetsgräns mot Sveavägen och Sveastigen. Komplementbyggnaderna får placeras minst 1 m från fastighetsgräns och minst 8 m från fastighetsgräns mot Sveavägen och Sveastigen. Höjden på huvudbyggnaderna regleras med hänsyn till fastighetsstorlekarna och exploateringsgraden. Inom stamfastigheten regleras högsta nockhöjd för huvudbyggnad till 11,5 m och inom styckningslotten regleras högsta nockhöjd för huvudbyggnad till 10,5 m. Högsta byggnadshöjd för komplementbyggnaderna inom respektive fastighet är 3 m. För styckningslotten föreslås en minsta taklutning om 25 grader.

Kulturmiljö

Fastigheten ligger inom område av riksintresse för kulturmiljövården, Djursholm (AB38) som tar sig i uttryck genom det oregelbundna planmönstret, stora naturtomter och villor från olika stilideal från omkring 1890-1930. Området som fastigheten Folkvang 10 ligger inom är inte utpekad som ett bevarandeområde i Danderyds kommuns kulturmiljöhandbok eftersom det ligger i en del av Djursholm som präglats av förändringar genom exempelvis avstyckningar. Områdets ursprungskaraktär har påverkats av att fastigheterna blivit mindre och att nyare bebyggelse tillkommit vilket har resulterat i att de kulturhistoriska värdena som riksintresset avser spegla bedöms svåra att avläsa i närområdet. Även om karaktären av området har förändrats är det av stor vikt att en ny detaljplan förhåller sig till de karaktärsdrag som utgör kulturvärdet i kvarteret Folkvang samt riksintresset som helhet. Som ett underlag till detaljplanen har en kulturmiljöanalys (Bjering, 2018-11-08) tagits fram för att bedöma planförslagets påverkan på riksintresset. Nedan beskrivs områdets värdebärande karaktärsdrag som kulturmiljöanalysen lyfter fram.

KVARTERET FOLKVANG

Varierad bebyggelse som speglar villaarkitekturens utveckling från 1890-talet ända fram till idag.

Grundstrukturen med terränganpassning av vägnät, tomter och fritt placerade villor inbäddade i lummig grönska.

Kvarterets naturnära karaktär och öppenhet mellan trädgårdar och gaturum.

Ursprungsvillans placering i höjdläge på lummig, kuperad tomt med indrag från gaturummet.

Topografisk varierad trädgård med inramande grönska och äldre högresta träd.

Eftersom området inte är utpekad som bevarandeområde i kommunens kulturmiljöhandbok bedöms en avstyckning och uppförandet av ett nytt bostadshus möjligt förutsatt att hänsyn tas till områdets värdebärande karaktärsdrag. Även i kulturmiljöanalysen görs bedömningen att föreslagen detaljplan för Folkvang 10 kan samverka med riksintressets motiv och uttryck vad gäller både delningen och uppförandet av ny bebyggelse inom styckningslotten.

Folkvang 10 har idag en area om ca 4900 kvm. Planförslaget möjliggör en avstyckning som innebär att stamfastigheten med den befintliga villan får en area om ca 3560 kvm och

styckningslotten ca 1340 kvm. En avstyckning innebär att den befintliga stora naturtomten minskas, dock är föreslagna arealer för både stamfastighet och styckningslott förenliga med omkringliggande fastigheters storlekar. I kulturmiljöanalysen görs bedömningen att föreslagen delning ansluter naturligt till rådande villakvarterstruktur utan betydande påverkan på riksintresseområdets karaktärgivande oregelbundna planmönster. Kommunen delar bedömningen i kulturmiljöanalysen.

En delning av Folkvang 10 medför att stamfastigheten blir en skafttomt utan visuell koppling till gaturummet (Sveavägen) vilket inte upplevs annorlunda jämfört med dagens situation då villan är belägen på ett betydande avstånd från Sveavägen och avskärmas av vegetation. I kulturmiljöanalysen beskrivs områdets karakteristiska gröna gaturum vara en viktig del i kulturmiljön som kan bibehållas så länge ny bebyggelse inordnas i områdets struktur vad gäller topografisk anpassning, placering och skala. Styckningslotten angränsar till Sveavägen varför det är av stor betydelse var ny bebyggelse placeras i förhållande till gatan. För att bevara kvarterets gröna karaktär föreslås bebyggelsen uppföras med ett indrag från gaturummet genom en bestämmelse om att huvudbyggnad ska placeras minst 8 meter från gatan. I kulturmiljöanalysen beskrivs även vikten av att den nya byggnaden inte konkurrerar med befintlig byggnad i skala och uttryck. Föreslagen byggnad inom styckningslotten får betydligt mindre byggrätt och en lägre nockhöjd än ursprungsvillan inom stamfastigheten för att den nya byggnaden ska underordna sig ursprungsvillan. Detta förstärks även av att den nya bebyggelsen kommer uppföras på lägre marknivå än den befintliga villan som är belägen på en höjd.

Med utgångspunkt i kulturmiljöanalysen bedömer kommunen att föreliggande förslag till detaljplan kan samverka med riksintresset för kulturmiljövård och att de kärnvärden som är centrala för Djursholms villastad som helhetsmiljö inte påverkas nämnvärt.

Trafik, kommunikation och service

Planområdet är beläget mellan Sveavägen, en lokalgata med sparsam trafik, samt Sveastigen, en smal gångstig. I nuläget finns en infart från Sveavägen och parkering sker inom den egna fastigheten. Planförslaget möjliggör för att den befintliga infarten flyttas och förläggs i direkt anslutning till fastighetens norra fastighetsgräns. Avsikten är att infarten ska ägas och nyttjas av stamfastigheten, men den skulle även kunna nyttjas gemensamt av båda fastigheterna, vilket i så fall kan lösas med servitut. Parkering föreslås även fortsättningsvis lösas inom den egna fastigheten.

Stockholmsvägen ligger norr om planområdet, vilken är en huvudgata med busstrafik. Närmsta busshållplats är belägen ca 230 m från området.

Planområdet är lokaliserat med ett avstånd på ca 850 m till Djursholms centrum och ca 4,3 km till Mörby centrum, där det finns ett utbud av butiker, service och kollektivtrafik. 250 m norr om planområdet är Svea montessoriförskola belägen. 300 m söder om området finns Sveaviken där det finns en småbåtshamn. Sydväst om planområdet finns Stockhagens idrottsplats med konstgräsplaner, ishall, uterink, löpbanor, längdhoppsgrop och basketplan. I anslutning med idrottsplatsen ligger även Idrottsparken där det bland annat finns ett motionsspår.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i verksamhetsområdena för vatten-, spill- och dagvatten. Allmänna vatten-, spill- och dagvattenvattenledningar finns i Sveavägen. Den befintliga fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA. En ny förbindelsepunkt behöver upprättas för att ansluta styckningslotten till befintligt nät.

Servisledningarna för stamfastigheten kommer med föreslagen fastighetsgräns att hamna inom styckningslotten. Dessa bör flyttas och förläggas i anslutning till den nya infarten som detaljplanen möjliggör för i planområdets norra gräns. Även om ledningarna flyttas kommer en bit av ledningarna ligga inom styckningslotten, varför ett servitut bör upprättas mellan stamfastigheten och styckningslotten.

Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom planområdet. Allt takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till vegetationsytor. För att säkerställa detta föreslås att endast 35% av fastighetsarean får hårdgöras.

El och tele

Ledningar för el och tele finns i området. E.ON och Skanova är ledningsägare. Befintlig fastighet är idag ansluten till det befintliga nätet. Styckningslotten kan anslutas till det befintliga nätet.

Tillgänglighet

För att säkerställa tillgängligheten inom fastigheten ska tillgänglighetskraven i BBR (Boverkets byggregler) följas vid om- och nybyggnation.

Hälsa och säkerhet

Buller

Enligt den kommuntäckande bullerinventering som gjordes 2015 överskrids inte några av de befintliga riktvärdena för trafikbuller inom planområdet. Planförslaget bedöms inte bidra till att riktvärdena riskerar att överskridas och ytterligare utredningar av trafikbuller anses därför inte nödvändiga.

Markföroreningar

Det finns inga kända föroreningar inom planområdet.

Radon

Planområdet ligger inom ett område med en uranhalt om 43 Bq/kg. Rikt- och gränsvärden för radon ska följas vid om- och nybyggnation.

Avfall

Föreskrifterna om avfallshantering för Danderyds kommun ska följas. Avfallsbehållare ska på hämtningsdagen normalt ställas vid fastighetsgräns eller vid renhållningsansvarig nämnd anvisad plats så nära angöringsplats för hämtningsfordon som möjligt.

Avfallshanteringen ska lösas inom respektive fastighet alternativt genom servitut eller gemensamhetsanläggning. Avfallskärl ska finnas i anslutning till Sveavägen.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt uppgifter från Östra Sveriges luftvårdsförbund beräknas årsmedelhalten för kvävedioxid vara 5-10 µg/m³ i planområdet. Årsmedelhalten för inandningsbara partiklar (PM10) är beräknade till 10-15 µg/m³ medan uppgifter om bensenhalterna i området saknas. Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Planförslaget omfattar ingen allmän platsmark.

Fastigheten Folkvang 10 är ansluten till det allmänna vatten-, spill- och dagvattennätet, som kommunen är huvudman för. Kommunen ansvarar för att upprätta en ny förbindelsepunkt till styckningslotten. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Fastighetsägarna ansvarar för anläggande av framtida s.k. servisledningar (enskild ledning in till det egna huset).

Anläggningar på kvartersmark, som är till nytta för flera fastigheter, kan inrättas som gemensamhetsanläggningar.

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

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägarna till Folkvang 10 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande ska regleras i genomförandavtal mellan Danderyds kommun och fastighetsägarna.

I genomförandavtalet fastslås att fastighetsägaren ansvarar för alla kostnader och åtgärder som krävs för planens genomförande. Detta innefattar till exempel lantmåteriförrättning, all bebyggelse inom fastigheten, flytt av infart och de åtgärder som krävs för anslutning av denna till allmän väg samt inrättande av servitut och/eller gemensamhetsanläggningar för till exempel avfallshantering, VA-ledningar samt ledningar för el och telekommunikation, vilka krävs för planens genomförande.

Innan beslut om att detaljplanen sänds ut för granskning bör fastighetsägarna och kommunen vara överens om innehållet i genomförandavtalet. Innan beslut om antagande av

detaljplanen i byggnadsnämnden ska fastighetsägarna ha undertecknat avtalet och kommunstyrelsen i Danderyd ska ha godkänt det.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Tomtindelning för Folkvang 10, fastställd den 12 juni 1956, upphör att gälla inom planområdet när denna detaljplan vinner laga kraft.

Fastigheten Folkvang 10 ska genom lantmäteriförrättning bilda två fastigheter: stamfastigheten och styckningslotten. Erforderliga servitut eller gemensamhetsanläggningar bör bildas i samband med avstyckningen. Fastighetsägarna ansöker om och bekostar lantmäteriförrättningen.

För att ge möjlighet till mindre justeringar vid lantmäteriförrättningen upprättas inte någon fastighetsindelingsbestämmelse för att reglera fastighetsbildning i detaljplanen. Egenskapsgränsen på plankartan är vägledande för hur fastighetsdelningen ska genomföras. Föreslagen gräns bör efterföljas i möjligaste mån för att avsedda egenskapsbestämmelser ska gälla inom respektive fastighet.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar, officialservitut, inskrivna avtalsservitut eller ledningsrätter inom planområdet.

Officialservitut eller gemensamhetsanläggning kan upprättas mellan stamfastigheten och styckningslotten för gemensam avfallshantering, för servisledningar för VA, internet och telefoni, samt för infart om denna nyttjas gemensamt av fastigheterna.

Konsekvenser för berörda fastigheter

Fastigheten Folkvang 10 avses genom avstyckning delas i två fastigheter genom en lantmäteriförrättning.

Fastigheterna kommer i sin helhet att vara planlagda för bostadsändamål.

Fastigheten Folkvang 10 belastas inte av några inskrivna rättigheter och har heller inte någon inskriven rätt i annan fastighet, varför stamfastigheten och styckningslotten inte kommer att vara belastade av äldre rättigheter.

Inom förrättningen gällande avstyckning kommer förslagsvis servitut att upprättas för servisledning för VA samt internet och telefoni. Stamfastigheten bedöms komma att bli tjänande fastighet och styckningslotten att bli härskande i dessa servitutsförhållanden.

Gemensamhetsanläggning för avfallshantering kan även komma att inrättas för de båda fastigheterna.

Genom avstyckning av en fastighet bedöms det totala marknadsvärdet för marken inom planområdet öka.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Inför de utbyggnader som planeras bör kompletterande geotekniska undersökningar göras som även bör innehålla förslag på hur dagvatten ska renas och fördröjas inom fastigheten. Det är även lämpligt att kontrollera om problem med förorenade jordar kan förekomma.

Tekniska anläggningar

Vägar

Det finns en befintlig infart till fastigheten från Sveavägen. Detaljplanen möjliggör för att infarten flyttas till fastighetens norra gräns. Denna är tänkt att nyttjas av stamfastigheten, men kan även nyttjas gemensamt av båda fastigheterna, vilket i så fall kan lösas med servitut.

Vatten och avlopp

Befintliga kommunala anläggningar för vatten-, spill- och dagvatten har kapacitet för exploateringen. Den befintliga fastigheten är ansluten till det befintliga ledningsnätet. Servisledningarna för stamfastigheten kommer med föreslagen fastighetsgräns att ligga inom styckningslotten. Dessa bör flyttas och förläggas i anslutning till den nya infarten som detaljplanen möjliggör för i planområdets norra gräns. Även om ledningarna flyttas kommer en del av ledningarna ligga inom styckningslotten, varför ett servitut bör upprättas mellan stamfastigheten och styckningslotten. Ny förbindelsepunkt behöver upprättas för styckningslotten. Kommunens VA-avdelning bestämmer förbindelsepunkterna för ren-, spill och dagvatten efter samråd med fastighetsägarna.

Dricksvatten- och spillvattenanslutning ska ske till allmänt ledningsnät. Avloppsnätet ska utformas med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Anslutning till befintligt VA-nät och nyläggning eller omläggning av servisledningar, som krävs på grund av utbyggnaderna, ska ske på fastighetsägarnas bekostnad. Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning inom fastigheten.

El och tele

Ledningar för el och telefoni finns i området. E.ON och Skanova är ledningsägare. Befintlig fastighet är idag ansluten till det befintliga nätet. Styckningslotten kan anslutas till befintliga nät i samråd med ledningsägarna.

Skanovas kabel för tele, som ansluter till det befintliga flerbostadshuset, kommer med föreslagen fastighetsgräns att ligga inom styckningslotten. Om ledningarna ligger kvar i befintligt läge bör ett markupplåtelseavtal upprättas mellan fastighetsägarna och ledningsägaren. Vid omförläggning av ledningar bekostas detta av initierande part.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanen bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Fastighetsägarna ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten och genomförande av detaljplanen så som fastighetsbildning. Fastighetsägarna bekostar den nya

förbindelsepunkten för vatten-, spill- och dagvatten till styckningslotten, enligt kommunens taxa.

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 kommunens taxa.

Bygglov, bygganmälan

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

Lantmäteriförrättning

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 fastighetsägarna garanterad rätt att bygga i enlighet med planen.

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

Fastighetsplan/tomtindelning

Gällande tomtindelning fastställd den 12 juni 1956, med aktnummer 0162-T5/1956, upphävs inom planområdet i och med att denna plan antas och beslutet vinner laga kraft.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Camilla Petersson, exploateringsingenjör.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Jenny Söderlund
Planarkitekt