



Planbeskrivning

Detaljplan för Svea 1

i Djursholm, 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
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Behovsbedömning.....	4
Planområdet.....	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Planuppdrag.....	4
Riksintresse.....	5
Översiktsplan.....	5
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden.....	5
Vattendirektiv.....	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER.....	5
Planförslaget.....	5
Natur, mark och vatten.....	7
Bebyggelseområden.....	7
Trafik och kommunikationer.....	8
Teknisk försörjning.....	8
Tillgänglighet.....	9
Hälsa och säkerhet.....	9
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	10
Organisatoriska frågor.....	10
Fastighetsrättsliga frågor.....	10
Tekniska frågor.....	11
Ekonomiska frågor.....	11
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	12
Genomförandetid.....	12
KONSEKVENSER FÖR BERÖRDA FASTIGHETER.....	12

INLEDNING

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900, i sin lydelse från 2 januari 2015) 5 kap 7 §. Se bild nedan. 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.

STANDARDFÖRFARANDE



Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och planillustration i skala 1:500 i A3
- Planbeskrivning (denna handling)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Granskningsutlåtande (daterat 2017-10-04)
- Granskningsutlåtande efter ny granskning (daterat 2017-11-22)
- Sändlista

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för att möjliggöra för LSS-boende/bostäder i befintlig byggnad inom fastigheten Svea 1. Planförslaget innebär i huvudsak att användningen förskoleverksamhet ändras till 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.

Planområdet

Planområdet är beläget i Djursholm på adressen Valevägen 12 och utgörs av fastigheten Svea 1. Arealen är 3992 kvm och området ägs av Danderyds kommun. Inom planområdet ligger nedlagda förskolan Pysslingen samt fem komplementbyggnader.



GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Byggnadsnämnden har i beslut 2016-08-31, § 83, uppdragit åt kommunledningskontoret att i en detaljplanprocess pröva möjligheten att tillåta bostäder i form av ett LSS-boende inom fastigheten Svea 1.

Utöver LSS-bostäderna gör befintlig byggnads omfattning det möjligt att inreda fler bostäder varför möjligheten för inredande av ytterligare tre mindre lägenheter också prövas i planprocessen.

Riksintresse

Planområdet ligger inom ett större område som är klassificerat som riksintresse för kulturmiljövård.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att området utgör ett bebyggelseområde.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan som gäller för större delen av planområdet är D13 från 1990 och anger barnstuga/förskola (S) i en våning med högsta bruttoarea 600 kvm. Maximal byggnadshöjd är reglerad till 5,5 m och minsta takvinkel är 15 grader. Fasaden ska utföras i putsad ljus kulör och taket ska vara av slät plåt eller tegel. Inom planområdets nordöstra hörn, gäller detaljplan D203 från 2006, som anger förskola (S).

Gällande fastighetsplan är fastställd den 5 mars 1990.

Vattendirektiv

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2009 om miljö kvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Stockholm-Mälarenregionen. Föreskriften med miljö kvalitetsnormerna 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. 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.

Lilla Värtan är recipient för dagvattnet inom planområdet. Sjön uppnår idag måttlig ekologisk potential, klass tre på en femgradig skala. Miljö kvalitetsnormen, MKN, för sjön kräver att vattenkvaliteten år 2021 ska uppnå god ekologisk potential, klass 4. Sjön uppnår idag inte god kemisk ytvattenstatus.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget

Planförslaget innebär tillåtande av bostäder inom planområdet vilket medför en ändring från förskoleverksamhet (S) till bostäder (B). Befintlig huvudbyggnad, tidigare förskola, föreslås inrymma ett LSS-boende bestående av 6 lägenheter om ca 50 kvm/st samt personalrum och gemensamt allrum. Utöver LSS-bostäderna gör byggnadens omfattning det möjligt att inreda fler bostäder, varför ytterligare tre mindre lägenheter föreslås. I förslaget medges 600 kvm byggnadsarea (e₁) för att göra befintlig huvudbyggnad och tre befintliga komplementbyggnader planenliga. För att möjliggöra för ett miljörum inom befintlig parkeringsyta ges möjlighet för uppförande av komplementbyggnad om högst 15 kvm (e₂).



I detaljplanen föreslås att befintlig byggnadshöjd om maximalt 5,5 m för huvudbyggnad kvarstår och 3 meter föreslås vara högsta byggnadshöjd för komplementbyggnader. Taklutningen föreslås vara minst 15 grader i likhet med gällande plan.

Nordöstra hörnet av fastigheten Svea 1 används idag som lekyta samt parkering av en annan förskola (Svea Montessoriförskola) inom angränsande fastighet (del av Djursholm 2:421). Båda de berörda fastigheterna (Svea 1 och del av Djursholm 2:421) ägs av kommunen. Den angränsande förskoleverksamheten har ett fortsatt behov av ytan. Ytan ingår i planförslaget på grund av att gällande fastighetsplan ska kunna upphävas i sin helhet och får i förslaget användningen skola och bostäder (SB). Marken korsmarkeras och ges största sammanlagda byggnadsarea 10 kvm (e₃) för att göra två befintliga komplementbyggnader planenliga.

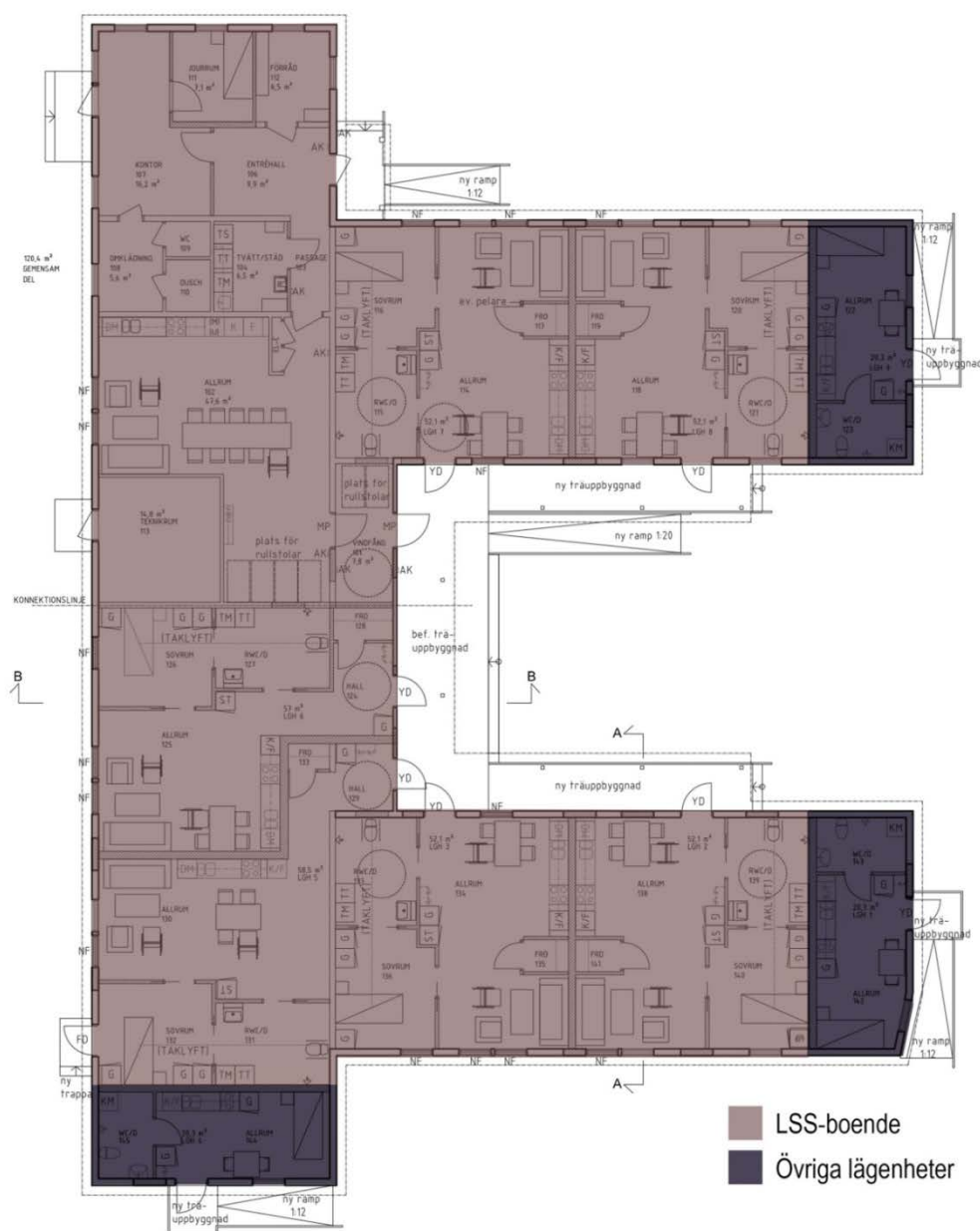


Illustration av förslag till möjlig användning av befintlig byggnad.

Natur, mark och vatten

Grönstruktur – mark, vegetation och rekreation

I dagsläget utgörs marken inom planområdet till stor del av gräsytor med uppvuxna träd och buskar som främst är belägna i fastighetens yttre kanter. Det aktuella områdets topografi är relativt plan men lutar svagt i nordvästlig riktning från planområdets mitt. Mot nordväst angränsar planområdet mot en öppen plan gräsyta och även öster om området finns en grönyta för rekreation. Utemiljön är idag utformad efter tidigare förskoleverksamhet och kommer att anpassas efter förslaget nya användning.

Fornlämningar

Inom planområdet finns inga kända fornlämningar.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktliga kartor från Sveriges geologiska undersökning, SGU, utgörs planområdet till största del av jordarten lera-silt och berggrunden består av metagråvacka (glimmerskiffer, grafit, kvartsit m.m.).

Bebyggelseområden

Planområdet har två angränsande fastigheter som är bebyggda. Inom den ena fastigheten (del av Djursholm 2:421) ligger Svea Montessoriförskola och inom den andra fastigheten (Djursholm 2:327) en delikatessbutik. Övriga omkringliggande fastigheter består av friliggande villor av varierande utformning och karaktär.

Inom fastigheten finns en befintlig huvudbyggnad som har fungerat som förskola mellan 1996 och 2016. Förskolan är i nuläget nedlagd på grund av att det finns en överkapacitet av förskoleverksamhet i Djursholm. Byggnaden är uppförd i en våning med en total byggnadsarea om ca 560 kvm. I och med en ny detaljplan förväntas den befintliga huvudbyggnaden kunna omvandlas till LSS-boende bestående av sex stycken lägenheter med separata entréer, personalrum och gemensamt allrum. Utöver LSS-bostäderna gör byggnadens omfattning det möjligt att inreda fler bostäder, varför ytterligare tre mindre lägenheter föreslås.

Inom planområdet finns sammanlagt fem stycken komplementbyggnader varav tre föreslås nyttjas av LSS-boendet/bostäderna, och två som fortsättningsvis föreslås tillhöra angränsande förskoleverksamhet. Planförslaget möjliggör för uppförande av ett miljörum inom Svea 1.

Kulturmiljö

Planområdet ligger inom ett större område som i Kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun pekats ut som bevarandevärd kulturmiljö (B38). Motiv för bevarande är att området omfattar en rad kvarter med förhållandevis välbevarad bebyggelse som speglar Djursholms bebyggelsekaraktär. Vid ny bebyggelse i detta område är det viktigt att ta hänsyn till områdets karaktär och miljön i helhet.

Kulturmiljön bedöms inte påverkas av förslaget då det inte innebär någon ny bebyggelse bortsett från eventuellt miljörum. Befintlig huvudbyggnad byggdes 1996 och bedöms inte ha något kulturhistoriskt värde i sig men för att bevara områdets karaktär vid eventuella



förändringar föreslås planen innehålla bestämmelser som föreskriver samma byggnadshöjd och takvinkel som befintlig byggnad. Planen innehåller också prickmark som bidrar till att säkerställa en central placering av byggnaden inom fastigheten samt skapa förutsättningar för bevarande av grönska längs planområdets kanter.

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Planområdet angörs på områdets sydöstra sida från angränsande lokalgata Valevägen. Öster om aktuellt område korsar Valevägen Stockholmsvägen som är en mer trafikerad gata.

Gång- och cykelvägar

Längs Stockholmsvägen finns en gång- och cykelväg som är en del av kommunens huvudcykelstråk. Det finns ingen uppdelning mellan olika trafikslag längs Valevägen men gatan har låg hastighet och är mindre trafikerad.

Parkering

Inom planområdet finns en parkeringsyta med en area om ca 360 kvm (28m x 13m) med plats för ca 11 parkeringsplatser i standardmått (2,5 m x 5m). Parkering ska även fortsättningsvis ske inom den egna fastigheten. Befintlig parkeringsyta bedöms vara tillräcklig för det förväntade parkeringsbehovet. Planen hindrar inte att en del av parkeringsytan omvandlas till trädgård om det finns behov att minska antalet parkeringsplatser. För att möjliggöra uppförande av ett miljörum föreslås korsmark inom parkeringsytan i detaljplanen.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats, Djursholm Sveavägen, är belägen längs Stockholmsvägen drygt 150 m från aktuellt område. Busslinje 601 trafikerar sträckan mellan Svalnäs gästhem och Sätra äng, och passerar Djursholms torg och Danderyds sjukhus. Vid Danderyds sjukhus, ca 3 km från planområdet, finns närmsta tunnelbanestation. Roslagsbanans station, Djursholm Ösby, ligger ca 2 km från området.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunens VA-ledningar. Området ingår i verksamhetsområdena för ren, spill- och dagvatten och förbindelsepunkten finns i Modevägen. Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom fastigheten så långt som är möjligt och innan anslutning till kommunens dagvattenledning.

Planförslaget bedöms inte påverka nuvarande dagvattensituation eftersom att det inte innebär någon ny exploatering bortsett från möjliggörande av miljörum. För att säkerställa att det finns tillräckligt med genomsläpplig yta föreslås en bestämmelse om att maximal andel hårdgjord, ej genomsläpplig, yta inom fastigheten får uppgå till 1/3 av fastighetens area.

Genom västra delen av fastigheten går VA-ledningar till två fastigheter söder om planområdet. I planen skyddas ledningarna genom en bestämmelse om att marken ska vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar.

El och tele

E.ON är nätägare inom området. Planområdet är anslutet till befintligt elnät och ledningarna bedöms inte påverkas av planen.

Skanova är nätägare inom området och har en luftkabel längs fastighetsgränsen i planområdets sydvästra del vilken bör kunna användas för fiberanslutning inom fastigheten.

Tillgänglighet

Planområdet är flackt och tillgängligheten till och inom fastigheten bedöms vara god. Tillgänglighetskraven i Boverkets byggregler ska följas vid tillkommande bebyggelse.

Hälsa och säkerhet

Klimat

Nordväst om planområdet finns ett lågpunktsområde som riskerar att översvämmas vid skyfall. Befintlig byggnad bedöms inte vara i riskzonen att översvämmas vid högre vattenstånd. Planbestämmelsen om en maximal andel hårdgjord och ej genomsläpplig yta syftar till att möjliggöra för infiltration av dagvatten vilket kan bidra till att mindre vatten leds vidare till mer utsatta områden och därmed bidra till att minska följderna av ett ändrat klimat.

Buller

Enligt beräkningar från 2015 är trafikbullernivåerna under gällande riktvärden för buller vid fasad (<60 dB ekvivalent ljudnivå). Således klaras riktvärdena utan att avstegsfall behöver göras.



Markföroreningar

Planområdet bedöms inte ligga inom eller i närheten av någon mark som är potentiellt förorenad.



Avfall

Avfallshanteringen ska lösas inom fastigheten. Planförslaget bedöms inte påverka avfallshanteringen som kommer fortsätta ske inom planområdet i anslutning till Valevägen. Planen möjliggör för uppförande av ett miljörum.

Luftkvalitet

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

Radon

Fastigheten bedöms inte ligga inom område med hög risk för radon i marken. Två radonmätningar gjordes i byggnaden år 2000 vilka båda ligger under socialstyrelsens riktvärde på 200 Bq/m^3 .

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarfördelning

Planområdet omfattar ingen allmän platsmark. Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom allmän platsmark.

Fastigheten ägs av Danderyds kommun. Kommunen i egenskap av fastighetsägare ansvarar för anläggande och framtida drift av s.k. servisledningar (enskild ledning in till det egna huset), grönytor m.m.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsindelningsbestämmelserna ursprungligen i form av fastighetsplan enligt ÄPBL för fastigheten Svea 1, fastställd 5 mars 1990 (akt 0162-P90/0305/1), upphör att gälla i och med att detaljplanen vinner laga kraft. Detta möjliggör en fastighetsreglering där nordöstra hörnet av Svea 1, med föreslagen användning skola och bostäder (SB), kan överföras till fastigheten Djurholm 2:421. Om detta blir aktuellt ansöker fastighetsägaren om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Nya fastighetsindelningsbestämmelser upprättas inte.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Det finns inga gemensamhetsanläggningar, servitut eller ledningsrätter inom planområdet.

Ledningsrätt för allmänna VA-ledningar kan bildas inom u-området som föreslås i detaljplanen.

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

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Vid eventuella utbyggnader bör geotekniska undersökningar genomföras.

Tekniska anläggningar

Vägar

Tillfart till området kommer att ske via befintlig angöring från Valevägen.

Vatten- och avlopp

Planområdet är anslutet till kommunens VA-ledningar. Befintliga kommunala VA-anläggningar har kapacitet för den förändrade användningen. Kommunens VA-avdelning bestämmer förbindelsepunkt för ren, spill och dagvatten efter samråd med fastighetsägaren.

Dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät. Avloppsnätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten.

Anslutning till befintlig ledning och eventuell omläggning av ledningar på kvartersmark ska ske på fastighetsägarens bekostnad. Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt genom infiltrering och fördröjning.

El och tele

E.ON är nätägare för elnätet och planområdet är anslutet till redan befintligt nät för el. Skanova har luftledningar inom detaljplaneområdet som försörjer närliggande fastigheter och bör kunna användas för fiberanslutning inom Svea 1. Så långt som möjligt önskar Skanova behålla sina ledningar i befintligt läge för att undvika olägenheter och kostnader som uppkommer i samband med flyttning. Planförslaget förutsätter inte flytt av ledningar.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen i egenskap av fastighetsägare ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten såsom byggnation på kvartersmark samt lantmäteriförrättning.

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 utav fastighetsägaren.

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.

KONSEKVENSER FÖR BERÖRDA FASTIGHETER

Konsekvenser av en ny detaljplan inom Svea 1 är huvudsakligen ändrad användning då förslaget inte föreskriver några större fysiska förändringar.

Planområdet är idag planlagt med användningen förskola (S). Tillåten byggnadshöjd är 5,5 m och 600 kvm är högsta bruttoarea. Inom planområdet finns fem komplementbyggnader som uppgår till ca 35 kvm sammanlagt. Planförslaget innebär att användningen ändras till bostäder (B) och befintlig huvudbyggnad föreslås inredas med ett LSS-boende bestående av sex lägenheter, personalrum och gemensamt allrum. Utöver LSS-bostäderna gör byggnadens omfattning det möjligt att inreda fler bostäder varför ytterligare tre lägenheter föreslås. I förslaget medges 600 kvm byggnadsarea (e_1) för att göra befintlig huvudbyggnad och tre befintliga komplementbyggnader planenliga. För att möjliggöra för ett miljörum inom befintlig parkeringsyta ges möjlighet för uppförande av komplementbyggnad om högst 15 kvm (e_2). Byggnadshöjden för huvudbyggnad regleras till 5,5 m liksom idag, medan komplementbyggnader begränsas till 3 m. Taklutningen föreslås vara minst 15 grader i likhet med gällande plan.

Nordöstra hörnet av fastigheten Svea 1 används idag som lekyta samt parkering av en annan förskola (Svea montessoriförskola) inom angränsande fastighet (del av Djursholm 2:421) och kommer även fortsättningsvis att användas av den angränsande verksamheten. Detaljplanen möjliggör att området, ca 240 kvm av fastigheten Svea 1, kan överföras genom fastighetsreglering till fastigheten Djursholm 2:421. Båda berörda fastigheterna ägs av kommunen. Marken inom området ges användningen skola och bostäder (SB) och största sammanlagda byggnadsarea 10 kvm (e_3) för att göra befintliga komplementbyggnader planenliga.



KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Jenny Söderlund
Planarkitekt