



Anna-Britta Järliden

Dnr KS 2016/0166



Planbeskrivning

Detaljplan för tennisanläggning inom del av Djursholm 2:421

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
Tidsplan	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Behovsbedömning	3
Planområdet	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Planuppdrag	4
Översiktsplan	5
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden	5
Vattendirektiv	5
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	5
Planförslaget och dess konsekvenser	5
Natur, mark och vatten	7
Bebyggelse	8
Vägar, trafik och kommunikationer	8
Dagvatten	9
Teknisk försörjning	10
Hälsa och säkerhet	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	12
Tekniska frågor	12
Ekonomiska frågor	13
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	13
Genomförandetid	13



INLEDNING

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

- Aug-sep 2016: Samråd
- Februari – mars 2018: Granskning
- September 2018: Beslut om antagande

Ärendet handläggs enligt PBL (2010:900, i sin lydelse från 2 januari 2015) reglerna för utökat planförfarande.

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser med skala 1:1000 i A2-format
- Planbeskrivning med illustrationsmaterial (denna handling)

Utredningar

- Projekterings PM, Geoteknik, Geosigma AB 2016-05-03
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR, Geosigma AB 2016-05-03
- Djursholm 2:447 - Kompletterande översiktlig miljöteknisk markundersökning, Geosigma AB 2016-04-29
- Tekniskt PM, Handlungsplan för marksanering inom del av fastigheten Djursholm 2:421, Danderyds kommun, Geosigma AB 2017-05-19
- Dagvattenutredning för GTG:s tennisanläggning i Djursholm, Geosigma AB, 2017-02-08
- Dagvattenutredning för GTG:s tennisanläggning i Djursholm, Etapp 2, Geosigma AB 2018-05-11

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att möjliggöra anläggande av utomhustennisbanor inom fastigheten Djursholm 2:421 i anslutning till befintlig tennisanläggning inom den angränsande fastigheten Djursholm 2:447. Detaljplanen är initierad av Good to Great Tennis Academy, som också ska driva anläggningen.

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 dagvattenhanteringen och markföroreningar.

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808).

Planområdet

Planområdet är beläget i nordvästra Djursholm strax norr om Danderyds gymnasium och utgör en del av fastigheten Djursholm 2:421 samt en ca 2 meter bred markkresa utmed östra gränsen av Djursholm 2:447. Arealen är ca 9000 kvm. Danderyds kommun äger Djursholm 2:421 och Good to Great Tennis Properties AB äger Djursholm 2:447.



Översikt på karta

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Kommunstyrelsen har i beslut 2015-05-18, § 79, uppdragit åt byggnadsnämnden att utarbeta ett förslag till detaljplan för del av Djursholm 2:421 i enlighet med upprättat tjänsteutlåtande.



Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att området är ett grönområde med pågående detaljplanering.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

För det aktuella området finns två gällande detaljplaner. S178 från 1947 gäller för den sydöstra delen av området. För den norra samt sydvästra delen av området gäller D211 från 2006. Båda detaljplanerna anger allmän plats, naturmark, för nästan hela det aktuella området. Utmed västra gränsen av Djursholm 2:447 är användningen idrottsändamål och öster om gränsen är marken planlagd som gång- och cykelväg.

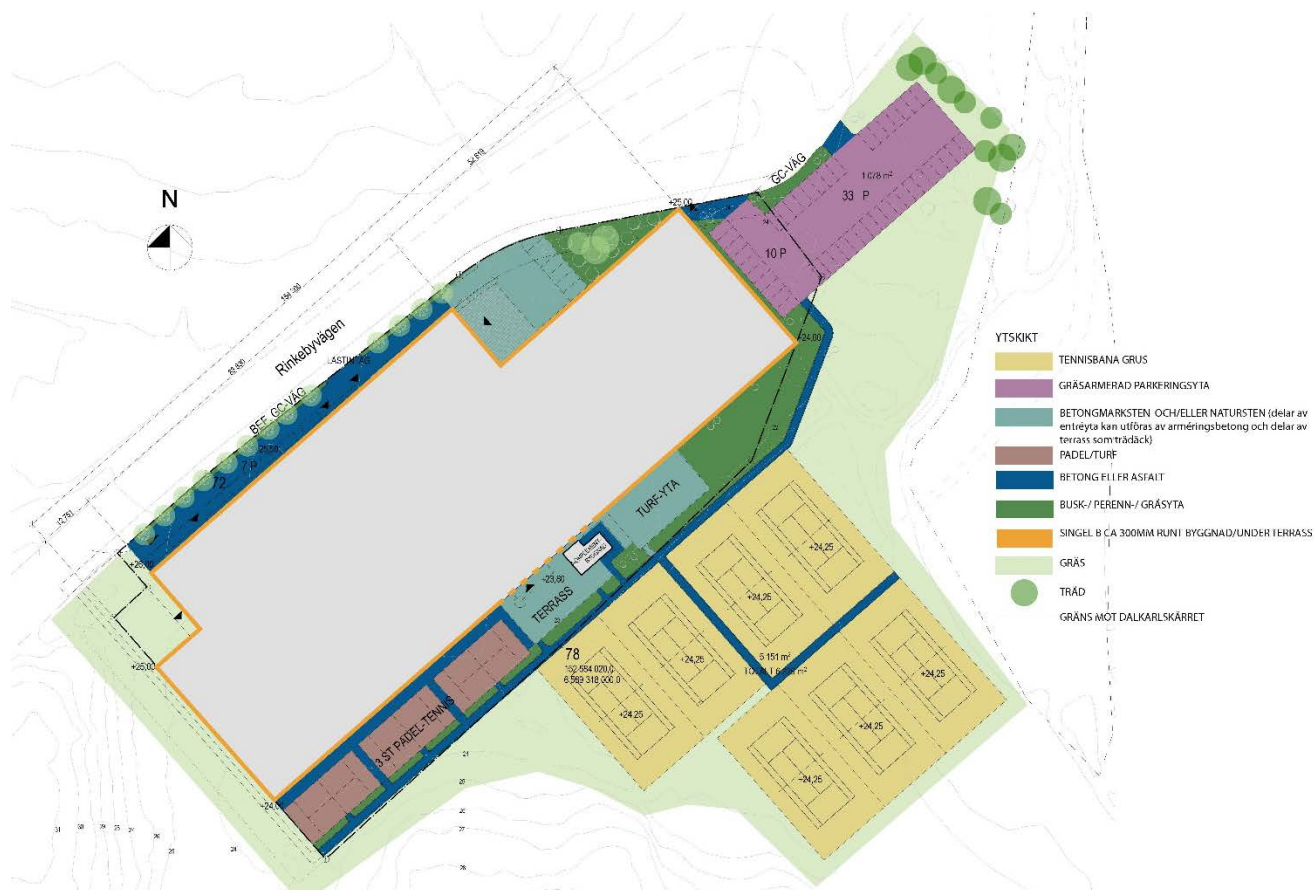
Vattendirektiv

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2016 om förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Stockholm-Mälarenregionen. 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget medger anläggande av sju utomhustennisbanor samt en parkeringsyta, innehållande 33 parkeringsplatser, i anslutning till den befintliga tennisanläggningen inom den angränsande fastigheten Djursholm 2:447. Den mark som tas i anspråk är i nuläget främst naturmark och därmed allmänt tillgänglig. Planförslaget innebär att större delen av marken överförs till kvartersmark. Tanken är att tennisbanorna ska kunna användas av elever vid angränsande tennisanläggning såväl som allmänheten.



Planillustration (Tengbom)

De sju tennisbanorna föreslås placeras enligt skissen ovan och ha grunderlag. Parkeringsytan görs gräsarmerad och får tillfart från Rinkebyvägen. Öster om de föreslagna tennisbanorna finns en anlagd dagvattendamm; Dalkarlskärrret. Planen ska inte inkräkta på dammen. En ny dagvattenanläggning, för lokal dagvattenhantering, anläggs inom planområdet.

Inom området har markföroreningar påträffats. Dessa ska omhändertas i erforderlig utsträckning i samband med planens genomförande.



Vy som visar hur en framtida tennisanläggning kan upplevas. (Tengbom)

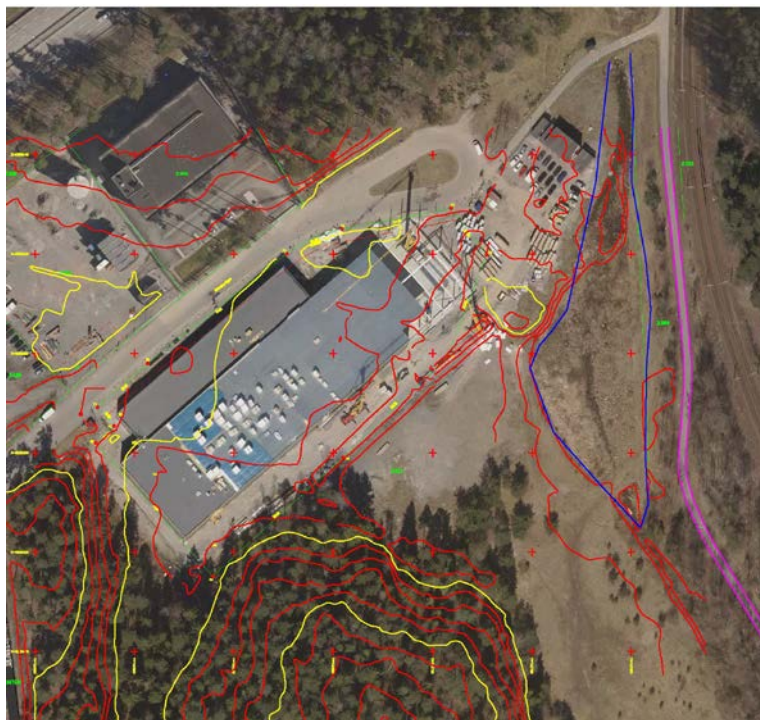
Natur, mark och vatten

Marken som föreslås tas i anspråk är obebyggd och utgörs av naturmark i form av öppna gräsytor och skogsmark. Inom området utgörs jorden enligt framtagen utredning (*Projekterings PM, Geoteknik, Geosigma AB, 2016-05-03*) generellt av fyllning/grusig siltig sand, lera samt friktionsjord på berg (morän). Marken har använts som kommunens plats för snöupplag samt deponi av schaktmassor. Markföroreningar har påträffats i samband med genomförda markundersökningar (se vidare under ”Hälsa och säkerhet, Markföroreningar”).

Planområdet ligger inom Rösjökilen och det område som berörs är identifierat som ett svagt samband i RUFS (regional utvecklingsplan för Stockholm) 2010. Det är inte önskvärt med bebyggelse inom svaga samband då det kan leda till ytterligare fragmentering av spridningskorridorer. De tennisbanor som planeras bedöms inte innebära något hot för områdets funktion som grön korridor. För att ytterligare säkra bibehållet samband, föreslås kompensationsåtgärder i form av en ny trädplantering norr om den föreslagna parkeringsplatsen. Detta kommer att regleras i exploateringsavtal (se vidare under ”Genomförandefrågor, Avtal”). Inom området finns inga kända naturvärden som bedöms påverkas negativt av planen.

Öster om planområdet sträcker sig våtmarksområdet Dalkarlskärret. Dagvattnet från planområdet transporteras via Dalkarlskärret och Ekebysjön vidare till recipienten och ytvattenförekomsten Edsviken. Länsstyrelsens klassning visar på miljöproblem i Edsviken med avseende på både övergödning och miljögifter. I Edsviken finns en problematik med näringsämnen, kvicksilver och bromerade difenyletrar. Edsviken har en dålig ekologisk status samt uppnår ej god kemisk status, ej heller utan överallt överskridande ämnen. Kvalitetskraven säger att god ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus ska vara uppnådda till 2027. Undantag ges för bromerade difenyletrar och kvicksilver, då de ämnena generellt överskrider gränsvärdena i hela Sverige. En dagvattenutredning, daterad 2017 och

en kompletterande dagvattenutredning 2018, har utförts med syfte att utreda och bedöma förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten (se vidare under "Dagvatten").



Ortofoto (2017) med höjdkurvor i gult och rött samt ungefärlig avgränsning för befintlig dagvattendamm med blå färg. Befintligt regionalt cykelstråk markerat med lila.

Bebyggelse

Det närmaste kringområdet är obebyggt, bortsett från den befintliga tennisanläggningen väster om planområdet. De föreslagna utomhustennisbanorna ska ingå i den verksamhet som ska bedrivas i den angränsande tennisanläggningen.

Tennisverksamheten kommer att utgöra den nordligaste delen av Rinkebyvägens verksamhetsområde, med kontors- och industriverksamheter. Närmaste bostadsområde ligger 250 meter sydost om planområdet. Avståndet till Danderyds gymnasium, som ligger söder om planområdet, är mindre än 250 meter.

Vägar, trafik och kommunikationer

Rinkebyvägen avslutas i en vändslinga i höjd med planområdets nordvästra gräns. Från vändslingan finns en cykelanknytning till den regionala cykelvägen med dragning längs Roslagsbanan, öster om planområdet. Då cykelstråket har sträckning utmed den föreslagna parkeringen, ska högst en in-/utfart finnas och utformas som en hastighetssäkrad cykelöverfart. Ca 150 meter mot nordväst, på andra sidan verksamhetsområdet ligger E18. I framtiden kan även ett regionalt snabbcykelspår komma att dras genom området. Den föreslagna dragningen ligger i nuläget väster om E18.

Inom det kringliggande verksamhetsområdet återfinns parkeringsplatser inom varje enskild fastighet samt även i form av gatuparkering längs Rinkebyvägen.

Närmaste busshållplats ligger i höjd med Danderyds gymnasium, på ca 750 meters avstånd.

Dagvatten

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten. Allmänna vattenledningar finns i Rinkebyvägen.

En dagvattenutredning, daterad 2017-02-08 och en kompletterande dagvattenutredning, daterad 2018-05-11, har utförts av Geosigma AB. I den första av utredningarna ingår även hela den angränsande fastigheten (med befintlig tennisanläggning) Danderyd 2:447, medan den andra utredningen omfattar just planområdet och dess påverkan. Av utredningen för planområdet framgår att dagvattnet som bildas inom planområdet rinner diffust mot en våtmark i öster eller mot ett makadamdike som löper längs planområdets västra gräns. Det transporteras sedan vidare till recipienten och ytvattenförekomsten Edsviken. Planen beräknas medföra ökade dimensionerade dagvattenflöden på ca 310 % för ett dimensionerande 10-årsregn. För att fördröja planområdets dagvatten, så att det inte sker någon ökad belastning på befintligt dagvattensystem, krävs en utjämningsvolym på ca 56 kubikmeter. (Vilka miljö kvalitetsnormer planförslaget ska följa och förhålla sig till presenteras ovan under "Natur, mark och vatten").



Principskiss med ungefärliga placeringar av föreslagna dagvattenhantering, i dagvattenrapport framtagen av Geosigma (2018-05-11). Ljusblå ytor visar makadamdiken, dit dagvatten leds. Pilar visar dagvattnets flödesriktningar.

För att skapa en fungerande dagvattenhantering föreslås ett antal åtgärder inkluderande makadamdiken, vilka fördröjer och renar merparten av planområdets dagvatten samt möjliggör infiltration genom att förses med en genomsläpplig materialavskiljare. Tennisbanorna avvattnas via gräsbeklädda lågstråk runt banorna till det befintliga makadamdiket i väster, vilket också tar hand om dagvatten från befintlig tennisanläggning



utanför planområdet. Gångvägarna föreslås utföras med genomsläppliga material och den nya parkeringsytan i norra delen av planområdet görs gräsarmerad.

Föroreningsberäkningar baserade på planförslaget, med föreslagen dagvattenhantering visar att majoriteten av ämnena når ner till beräkningsmodellens minsta möjliga halt för anläggningstypen, vilket innebär att dagvatten är så rent att ingen ytterligare rening är möjlig. Alla jämförda ämnen är, efter föreslagen rening, med marginal under de uppsatta riktvärdena.

Ställningstagande

Efter föreslagna åtgärder bedöms förändringarna i föroreningsmängder inte påverka recipientens status negativt. Tidvis har området innan exploatering, p.g.a. den tidigare markanvändningen, haft en stark negativ påverkan på recipienten. Planförslaget innebär att denna upphör vilket innebär att dagvattnet som når våtmarken generellt bör vara mindre förorenat efter ett genomförande av planförslaget.

Teknisk försörjning

E.ON har markförlagda ledningar för el som löper längs med Rinkebyvägen och vidare utmed den föreslagna parkeringsplatsen.

Skanova har markförlagda teleanläggningar med dragning genom Djursholm 2:447 och vidare genom den södra delen av planområdet.

Hälsa och säkerhet

Buller

Kommunens översiktliga karta för spår- och trafikbuller visar att planområdet är utsatt för buller, främst från Roslagsbanan. Ekvivalent buller från såväl väg som spår ligger under 55 dB och max för väg ligger under 65 dB. Vad gäller maximalt buller från spår ligger en av de föreslagna tennisbanorna helt och två delvis inom 65-70 dB. Även parkeringsytan ligger inom 65-70 dB. Nivåerna bedöms vara acceptabla med utgångspunkt i den verksamhet som planeras, utan möjlighet till stadigvarande vistelse. Planförslaget tillåter att bullerskydd i genomsläppligt material uppförs. Verksamheten som sådan bedöms inte orsaka buller som överskrider befintliga riktlinjer.

Markföroreningar

Marken har använts som kommunens plats för snöupplag samt deponi av schaktmassor. Markföroreningar har påträffats i samband med genomförda markundersökningar. De påträffade föroreningarna utgörs främst av PAH, men även Kadmium har påträffats. Det är sannolikt att föroreningarna härrör från den tidigare verksamheten samt från ditförda massor. Marken inom området uppfyller inte kraven avseende föroreningshalter för den planerade markanvändningen. Riskerna är kopplade till ytligt belägen jord, medan den djupare jorden inte bedöms utgöra någon betydande risk. Även risken för utlakning av föroreningar bedöms vara låg. (*Geosigma AB, 2016-04-29*)

En handlingsplan för marksanering har upprättats med utgångspunkten att marken inom området inte ska innehålla några oacceptabla exponeringsnivåer vad gäller hälso- och miljörisker. (Se vidare under "Genomförandefrågor, Tekniska frågor")



Riskbedömning

Avståndet från planområdet till E18, som är en primär transportled för farligt gods, är ca 150 meter. Däremellan finns bebyggelse uppförd utifrån den detaljplan, med tillhörande riskbedömning, som gäller för området och som vann laga kraft 2006. Planområdet ligger öster om den befintliga bebyggelsen och utgör ett komplement till den. Riskbilden bedöms med kända förutsättningar och länsstyrelsens riktlinjer vara begränsad avseende E18. Roslagsbanan, med sträckning i norrsydlig riktning öster om planområdet, ligger på ca 80 meters avstånd från föreslagna tennisbanor och ca 55 meter från föreslagen parkering. Spåren trafikeras med persontåg, med låg hastighet. Med utgångspunkt i givna förutsättningar och avstånd mellan planområde och spårväg bedöms inga krav på riskreducerande åtgärder behöva vidtas.

Översvämning

För att området ska klara av eventuella framtida extremregn bör höjdsättningen utföras så att inte instängda lågpunkter skapas. Med hänsyn till den befintliga våtmarkens magasineringsskapacitet och avstånd till känslig bebyggelse bedöms inte våtmarken skapa en översvämningssituation vid extremnederbörd. (*Geosigma AB, 2017-02-08*)

Avfall

Avfallshanteringen sker samordnat med angränsande tennisanläggning.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Ansvarfördelning

Byggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen. Sökanden, Good to Great Tennis Properties AB (GTG), svarar för planens genomförande.

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och GTG för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Därmed tas ingen planavgift enligt taxa ut.

Danderyds kommun äger marken inom planområdet. Kommunen upplåter i nuläget marken till GTG, vilket regleras i ett nyttjanderättsavtal. Detta avtal kommer ersättas av ett arrendeavtal.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan GTG och Danderyds kommun. Syftet med detta avtal är att reglera planens genomförande samt hur kostnaderna för genomförandet ska fördelas mellan parterna.

Genom avtalet förbinder sig kommunen att bekosta nödvändig sanering av marken inom planområdet. Avtalet reglerar även ansvarsfördelning mellan kommunen och GTG för det makadamdike som ska anläggas för omhändertagande av dagvatten från området. GTG åtar sig att bekosta och utföra sina anläggningar inom kvartermarken inom planområdet.



Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsindelningsbestämmelser upprättas inte.

Den planlagda kvartersmarken kan helt eller delvis fastighetsregleras in i GTG:s fastighet Danderyd 2:447.

GTG ansöker om och bekostar eventuell fastighetsbildning.

Blir fastighetsbildning aktuell kommer ersättning för överföring av mark ske till vid tiden för överföringen bedömt marknadspris.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

I samband med planens genomförande ska befintligt dagvattendike flyttas och ersättas med ett makadamdike. Skötsel av makadamdiket ombesörjs av kommunen, som ska ha obegränsat tillträde till makadamdiketsområdet för det ändamålet. Detta säkras genom servitut, ledningsrätt eller annan nyttjanderätt. Ett u-område, som sträcker sig över fastighetsgränsen mellan Djursholm 2:447 och 2:421, läggs in i plankartan för att säkra tillträdet.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

GTG har genomfört tekniska mark- och miljöutredningar som grund för planförslaget. Genomförda geotekniska undersökningar redovisar jordart, jordlagrens mäktighet och jordens geotekniska egenskaper med avseende på hållfasthet och deformationsegenskaper. De innehåller även grundläggningsrekommendationer för den planerade exploateringen. Inga kända områden med stabilitetsproblem förekommer med dagens marknivåer och lastförhållanden. Vid uppfyllnad ska områdets totalstabilitet beaktas. Schakter till som mest 2 meters djup bedöms kunna utföras utan behov av stödkonstruktioner, förutsatt att inte släntkrön belastas. (*Geosigma AB, 2016-05-03*).

Markföreningar

De markföreningar som har påträffats inom planområdet i samband med de miljötekniska markundersökningarna, föreslås åtgärdas genom schaktsanering i samband med den planerade exploateringen. En handlingsplan för marksanering, daterad 2017-05-19, har tagits fram av Geosigma AB. Handlingsplanen kommer att vidare bearbetas inför genomförandet av marksaneringen. Ingen betydande spridningsrisk från exploateringsområdet till omgivningen bedöms förekomma och massor som lämnas kvar får inte innehålla några föroreningshalter som utgör en oacceptabel risk för människors hälsa och miljö. Då den planerade markanvändningen inom planområdet utgörs av en sportanläggning har Naturvårdsverkets scenario för mindre känslig markanvändning tillämpats.



Tekniska anläggningar

VA, dagvatten

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

I samband med planens genomförande ska befintligt dagvattendike flyttas och ersättas med ett makadamdike, i enlighet med framtagna dagvattenutredningen (*Geosigma AB, 2017-02-08*). Diket ska ta hand om dagvatten från skogsområdet sydväst om planområdet, såväl som från tennisanläggningen med tillhörande tennisbanor.

El och tele

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele.

Samråd ska ske med E.ON och Skanova gällande deras befintliga ledningar, med sträckning utmed och genom planområdet, i samband med genomförandet av detaljplanen. En eventuell flytt av ledningarna bekostas av exploitören.

Ekonomiska frågor

Kommunen ansvarar för de merkostnader som förväntas uppkomma på grund av att påträffade markföroreningar åtgärdas. Övriga åtgärder hänförliga till planens genomföranden bekostas av GTG.

Skötsel av tillkommande dagvattendike hanteras av kommunen, som också äger anläggningen. Investeringskostnaden liksom framtida reinvesteringskostnader ska delas lika mellan kommunen och GTG.

Avgifter och taxor

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa.

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

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.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt