

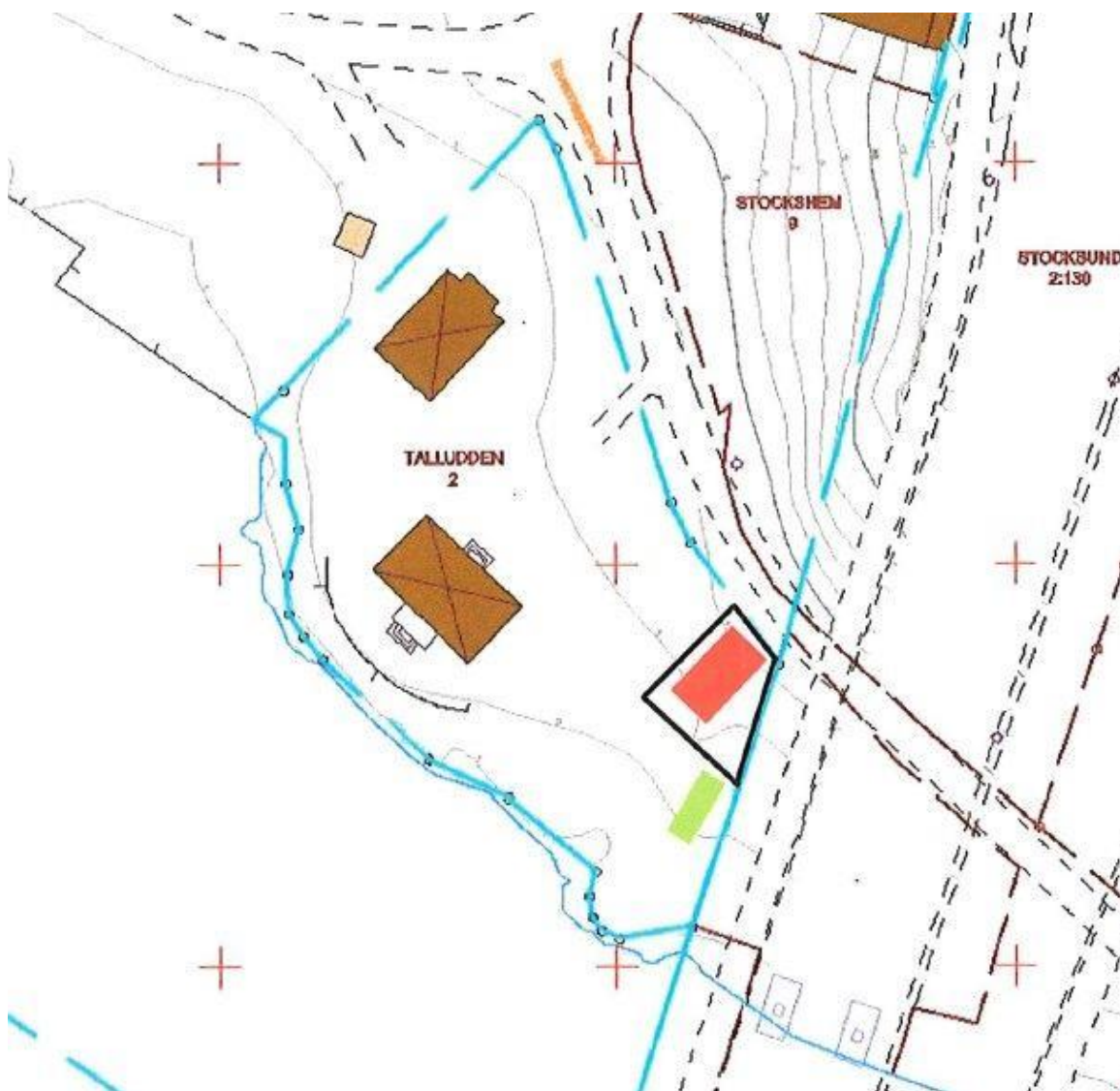
Innehållsförteckning

Detaljplanens syfte	3
Beskrivning av detaljplanen	4
Beskrivning av ändringen	4
Gällande detaljplan	4
Motiv till ändringen	4
Ärendeinformation	4
Planändringens handläggning	5
Handlingar	5
Tidsplan	5
Genomförandetid	6
Genomförande	6
Ekonomiska frågor	6
Fastighetsrättsliga frågor	6
Tekniska frågor	6
Planbestämmelser	7
Tillkommande planbestämmelser:	7
Bestämmelser som utgår	7
Planeringsunderlag	8
Gällande detaljplan	8
Översiktsplan	9
Kulturmiljö	9
Undersökning om betydande miljöpåverkan	9
Strandskydd	10
Planeringsförutsättningar	10
Mark, miljö och bebyggelse	10
Buller	10
Konsekvenser av ändringen	11
Förändringar och konsekvenser	11
Barnperspektivet	11

Planändringens syfte

Syftet med planändringen är att möjliggöra att en garagebyggnad uppförs inom fastigheten Talludden 2.

Fastigheten ligger i Inverness i Stocksund, angränsande till Stocksundet, och omfattar 2 264 kvadratmeter. Fastigheten är privatägd.



Figur 1: Urklipp ur inkommen ansökan. Föreslagen garagebyggnad visas med röd färg.

Beskrivning av detaljplanen

Beskrivning av ändringen

Gällande plan (S411) föreslås ändras genom att en liten yta prickmark (mark som inte får bebyggas) ersätts med korsmark (mark som endast får förses med komplementbyggnad) inom nordöstra hörnet på fastigheten Talludden 2. Detta möjliggör att en garagebyggnad kan uppföras inom fastigheten, där idag endast två bostadshus finns uppförda. Hela fastigheten som omfattas av ändringen är belagd med prickmark, med undantag för de två ytor som upptas av bostadshusen.

Befintlig infart till fastigheten bibehålls och ska användas för tillfart även till den föreslagna garagebyggnaden.

Egenskapsbestämmelser kommer införas för att säkerställa att den nya garabyggnadens utformning anpassas till de två befintliga bostadshusen samt till befintlig kulturmiljö i området.

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan är S411 från 1985, vilken omfattar en plankarta med planbestämmelser samt en planbeskrivning, fortsätter att gälla tillsammans med planändringen, vilken endast omfattar fastigheten Talludden 2. För föreslagen ändring tas en kompletterande planbeskrivning (denna handling) fram. Ändringsområdet markeras med röd gräns i den befintliga plankartan.

Motiv till ändringen

De bestämmelser som ändras genom planändringen ryms inom syftet med gällande detaljplan. Vidare bedöms de vara av liten omfattning samt inte innebära någon påtaglig påverkan på omgivningen. Därmed genomförs en planändring i stället för att ta fram en ny detaljplan.

Motiv till planändringen är att möjliggöra att en garagebyggnad uppförs inom fastigheten.

Ärendeinformation

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-12-13, § 214, att ge miljö- och stadsbyggnadskontoret i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för Talludden 2 för att möjliggöra att en garagebyggnad uppförs inom fastigheten.

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 planavdelningen vid miljö- och stadsbyggnadskontoret i Danderyds kommun.

Planändringens handläggning

Handläggningen av planändringen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Standardförfarande innebär att ett förslag till ändring av detaljplan upprättas och skickas ut på samråd till sakägare (boende och intressenter inom och i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter med flera. Inkomna synpunkter sammanställs och planförslaget justeras. Därefter ställs 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 miljö- och stadsbyggnadsnämnden 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 får detaljplanen laga kraft.

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta S411 från 1985 med tillhörande bestämmelser
- Planbeskrivning till S411
- Planbeskrivning till ändring (denna handling)

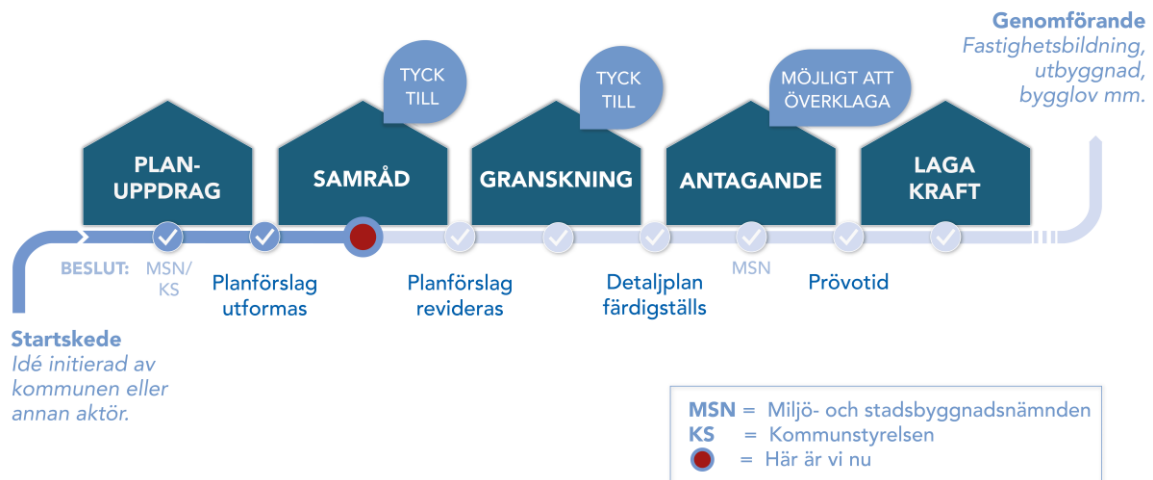
Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd: Maj 2024

Granskning: Kvartal 3 2024

Antagande: Kvartal 4 2024



Figur 2: Planprocessen, ändringsförslaget är i samrådsskedet.

Genomförandetid

Genomförandetiden för planändringen är fem år räknat från det datum då ändringen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

Genomförande

Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut. Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande. För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för miljö- och stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

Fastighetsrättsliga frågor

Gällande tomtindelning från 1937 fortsätter att gälla efter planändringen.

Tekniska frågor

Planändringen innebär ingen förändring för teknisk försörjning, VA eller dagvattenhantering.

Planbestämmelser

Tillkommande och borttagna bestämmelser samt motiv till dem listas nedan.

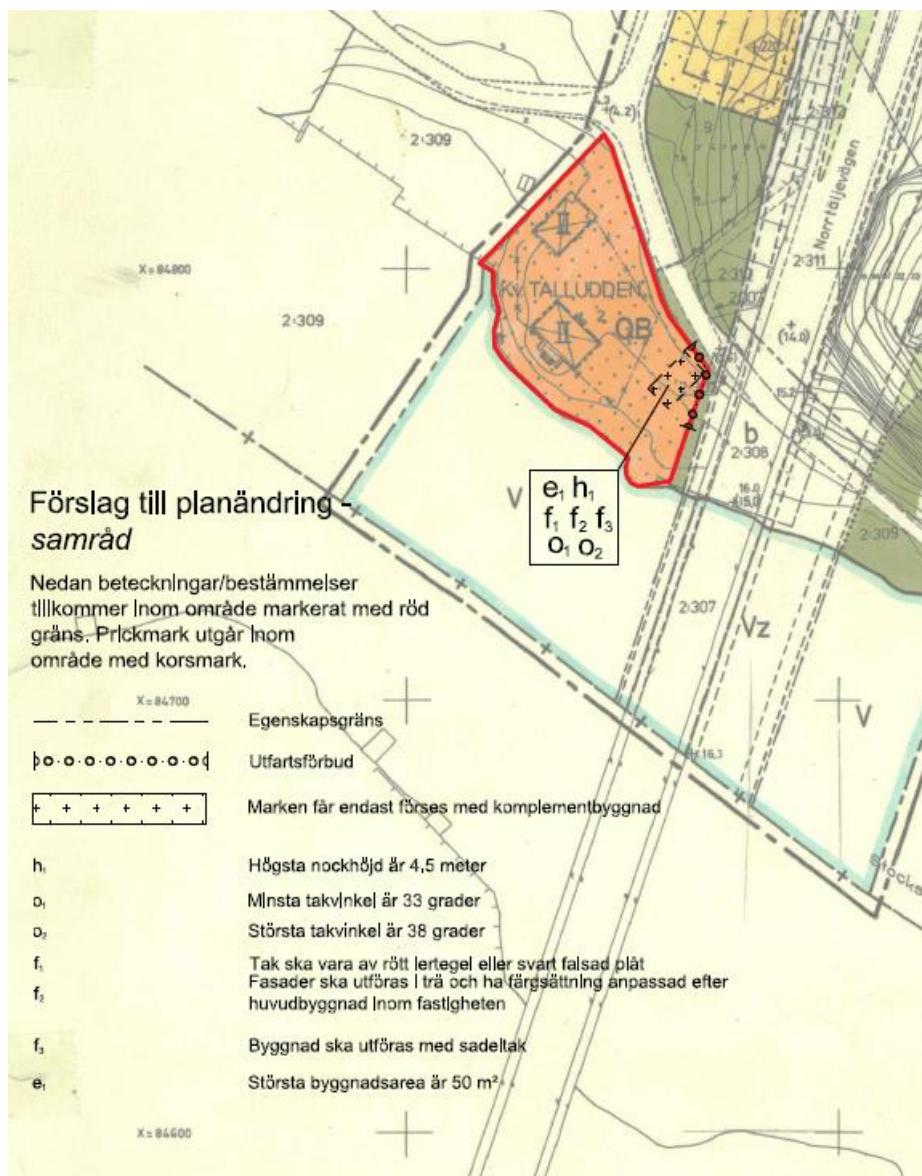
Tillkommande planbestämmelser:

- **Korsmark för del av fastigheten.** Marken får endast förses med komplementbyggnad. Motivet till regleringen är att möjliggöra att en garagebyggnad uppförs inom fastigheten.
- **Största byggnadsyta - e₁.** Största byggnadsarea är 50 m². Största byggnadsarea sätts så att ett garage med plats för två bilar ska kunna uppföras.
- **Höjd på byggnadsverk - h₁.** Högsta nockhöjd är 4,5 meter. Höjden på byggnaden regleras så att byggnaden underordnar sig befintliga huvudbyggnader inom fastigheten.
- **Takvinkel - o₁.** Minsta takvinkel är 33 grader. Takvinkeln regleras så att den passar in med befintliga huvudbyggnaders takvinkel.
- **Takvinkel - o₂.** Största takvinkel är 38 grader. Takvinkeln regleras så att den passar in med befintliga huvudbyggnaders takvinkel.
- **Utförning - f₁.** Tak ska vara av rött lertegel eller svart falsad plåt. Takmaterial regleras så att det stämmer med takmaterialet på befintliga huvudbyggnader för att passa in i befintlig kulturmiljö.
- **Utförning - f₂.** Fasader ska utföras i trä och ha färgsättning anpassad efter huvudbyggnad inom fastigheten. Fasadmaterial ska anpassas till det på befintliga byggnader med hänsyn till befintlig kulturmiljö.
- **Utförning - f₃.** Byggnad ska utföras med sadeltak. Takutförning ska vara likt det på befintliga byggnader för att passa in i befintlig kulturmiljö.
- **Utfartsförbud** anges utmed komplementbyggnadens fasader mot fastighetsgränsen. Bestämmelsen införs eftersom byggnaden får placeras så nära fastighetsgräns mot allmän plats/gata som en meter.

Bestämmelse som utgår:

- **Prickmark för del av fastigheten.** Mark som inte får bebyggas. En del av prickmarken tas bort inom planområdet och ersätts av korsmark (se ovan). Motivet till regleringen är att möjliggöra att en garagebyggnad uppförs inom fastigheten.

Övriga bestämmelser som gäller inom planområdet preciseras i originalhandlingen S411.



Figur 3: Urklipp ur detaljplan 411, med förslag till ändring.

Planeringsunderlag

Gällande detaljplan

Gällande detaljplan S411 från 1985.

Detaljplanens bestämmelser anger användningen QB för hela fastigheten - område som ska utgöra reservat för befintlig kulturhistoriskt värdefull bebyggelse och endast får användas för bostadsändamål. Prickmark gäller för hela fastigheten, bortsett från

de två ytor där befintliga bostadshus är placerade. Byggnaderna får ha maximalt två våningar.

För fastigheten finns en tomtindelning från 1937. Tomtindelningen fortsätter att gälla efter att planändringen fått laga kraft.

Översiktsplan

I översiktsplanen, antagen 2022, är området utpekade för sammanhållen bostadsbebyggelse.

Kulturmiljö

Talludden 2 omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården, men ligger endast ca 40 meter norr om gränsen till Solna stad och riksintresset Kungliga nationalstadsparken (01), vars gräns löper genom Stocksundet. Talludden 2 ligger även i utkanten av bevarandeområde B58 i kommunens kulturmiljöhandbok. Av kulturmiljöhandboken framgår att området har en tidstypisk miljö med flerfamiljshus och villor i funktionalistisk stil. Områdets vägnät följer den kuperade terrängen och växtligheten består främst av stora träd och buskar. I handboken påtalas även att det inom kvarteret Talludden finns välbevarade äldre hus. Detta bekräftas i den nyare inventering som redovisar kommunens kulturhistoriskt värdefulla miljöer och byggnader, där både de befintliga byggnaderna inom fastigheten klassas som särskilt värdefulla. Båda byggnaderna är sannolikt uppförda under 1800-talet och är välbevarade i panelarkitektur. Den ena byggnaden uppfördes som flygelbyggnad men byggdes om till bostadshus 1944.

Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt plan- och bygglagen PBL (2010:900) 4 kap. 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap. 3 § ska en miljöbedömning genomföras om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad undersökning enligt 6 kap. 6 § MB (1998:808) (separat dokument). De omständigheter som talar för och emot att föreslagen ändring kan antas medföra betydande miljöpåverkan sammanfattas nedan samt redovisas löpande i denna planbeskrivning.

Planändringen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken. De ändrade regleringar som föreslås är av mindre karaktär och bedöms inte innebära någon negativ påverkan på den kringliggande miljön.

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

Strandskydd

Inget strandskydd gäller för fastigheten. Enligt miljöbalken och plan- och bygglagen återinträder strandskyddet när en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan inom 100 meter från strandlinjen. Detta gäller dock inte vid ändring av detaljplaner, då den underliggande planen fortsätter att gälla.

Planeringsförutsättningar

Mark, miljö och bebyggelse

Talludden 2 angränsar till Stocksundet i söder, allmän grönyta i väster och lokalgatan Inverness strand, som övergår i gång-/cykelväg norr om fastigheten. Direkt öster om fastigheten sträcker sig vägbron med E18 över Stocksundet och öster därom tunnelbanebron.

Fastigheten ligger i ett större område med bostadsbebyggelse, vilket innebär att det redan finns etablerat gatunät, vatten och avlopp samt fungerande avfallshantering. Det finns inga bostadshus direkt angränsande till fastigheten. Den närmaste bostadsbebyggelsen ligger norr om fastigheten och består av flerbostadshus från 1980-talet.

Inom Talludden 2 finns två enbostadshus uppförda under 1800-talet, senare upprustade till ursprunglig karaktär. Husen har gulmålad panel och tak med svart plåt respektive rött tegel. Inget garage finns inom fastigheten. En mindre friggebod med mörkt bruna fasader finns uppförd utmed fastighetens östra gräns och ett växthus finns placerat närmare befintlig huvudbyggnad.

Fastigheten är relativt flack med växtlighet i form av träd och buskar. Utöver fruktträd finns uppvuxna tallar och ekar. Inom södra delen av fastigheten, som vetter mot Stocksundet, finns främst buskvegetation och anlagda rabatter.

Buller

Fastigheten är utsatt för höga bullernivåer från såväl bil- som tågtrafik. Enligt befintliga riktvärden för buller bör buller från spårtrafik och vägar inte överskrida 60 dBA ekvivalent ljudnivå vid en bostadsbyggnads fasad, samt 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid en uteplats. Dessa nivåer kan inte säkerställas inom fastigheten.

Konsekvenser av ändringen

Förändringar och konsekvenser

Den föreslagna ändringen av gällande detaljplan innebär att en garagebyggnad kan uppföras inom nordöstra hörnet på fastigheten Talludden 2. För resten av fastigheten fortsätter befintliga bestämmelser att gälla i sin helhet.

Planändringen bedöms inte få några negativa konsekvenser för kringområdet. Ingen närbelägen bostadsfastighet påverkas, då området gränsar till allmän platsmark, grönyta och vägområde.

Planändringen har inte heller någon påverkan på det närbelägna riksintresset Kungliga nationalstadsparken eller bevarandeområde B58. Planbestämmelser sätts för att föreslagen byggnad ska anpassas till den befintliga kulturmiljön.

Talludden 2 är bullerutsatt, då fastigheten ligger nedanför E18-bron som leder över Stocksundet, samt tunnelbanebron en kort bit längre österut. Uppförande av en garagebyggnad kan i bästa fall innebära en förbättrad bullersituation inom fastigheten.

Barnperspektivet

Enligt FN:s Barnkonvention ska alla åtgärder som rör barn i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Vid utarbetande av planförslaget har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Barn och unga bedöms inte påverkas negativt av den föreslagna planändringen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jonas Bark
Planchef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt