

# PLANBESKRIVNING

## INLEDNING

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att utöka befintlig byggrätt för handelssträdgårdssändamål och möjliggöra utbyggnad av handelsområde.

### Planens handläggning

Handläggning av detaljplanen sker med normalt förfarande.

### Behovsbedömning för miljöbedömning

Enligt plan- och bygglagen 5 kap 18 § och miljöbalken 6 kap 11 § skall en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan medföra betydande miljöpåverkan. Planen berör endast ett lokalt område och genomförandet bedöms inte innebära någon sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning.

### Planområdet/lägesbestämning

Planområdet är beläget inom Enebyängens handelsplats norr om E18, söder om Enmans väg mellan Roslagsbanan i öster och Enebyvägen i väster. Fastigheten ägs av Tkd och ligger i slutet av Sunnanängsvägen.

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Planuppdrag/Kommunala beslut

Kommunstyrelsen uppdrog 2008-11-26 åt byggnadsnämnden att upprätta detaljplan för Enebyängens handelsområde för att utöka befintlig byggrätt kan inrymmas i plan för handelssträdgårdstomten.

### Riksintresse

Fastigheten ingår inte i något område av riksintresse.

### Översiktsplan

I översiktsplanen för Danderyds kommun som antogs i april 2006 betecknas området som grönområde med pågående detaljplanering.

### Detaljplan och fastighetsplan

Enligt gällande detaljplan för Djursholm 2:369, 2:353, 2:371 (DP 127) antagen 2007-02-06 får området bebyggas med envåningshus för handelsändamål. Byggrätten möjliggör en byggnad om 800 kvm. I den norra delen finns möjlighet att uppföra två byggnader för kontor och handel i två våningar.

## FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

### Befintlig bebyggelse

Föberedd markarbeten pågår i området men inga byggnader finns uppförda inom gällande detaljplan (DP 127).

### Kulturmiljö

Inom planområdet finns inga kända forn lämningar eller kulturminnen.

### Planförslaget

Enligt gällande plan är den totala byggrätten 800 kvm på fastigheten för handel. För att möjliggöra för byggnation av handelssträdgård föreslås en byggrätt om ca 1900 kvm butiksytta i kombination med utomhusförsäljning. Byggrättens storlek är beroende av om tillräcklig parkering för handelsändamål kan lösas. Illustrationer medföljer plankartan som avses följas vid utförandet. Den nya huvudbyggnaden får vara en våning hög med en totalhöjd (nockhöjd) om totalt 7,5.

De föreslagna förändringarna bedöms som genomförbara och överensstämmer med den planerade utvecklingen och gestaltningen av Enebyängens handelsplats.

### Parkering

Parkering för besökare och kunder ska placeras i anslutning till entrén till byggnaden. Minst två handikapplatser ska finnas med närhet till entré. En yta tas i anspråk för parkering i den västra delen av planområdet där det idag är en gata. Parkeringsplatsen ska införas i den gemensamhetsanläggning som angränsar ytterligare väster om planområdet.

### Risikanalys

En tidigare utförd risikanalys (Detaljplan för arbetsområde och villabebyggelse söder om Enmansväg i Enebyberg, 2004-12-09) i samband med framtagandet av detaljplan D127 för hela Enebyängens handelsområde har kompletterats inför samrådet. Syftet har varit att utreda om den i planen föreslagna förändringen av byggrätten för handelssträdgård innebär någon förändring av riskbilden i området. Risikanalysen redovisas som separat dokument.

Åtgärder för att minimera de risker som är förknippade med planförslaget har införts i de bestämmelser som tillhör plankartan. Förutom dessa ska en hög intern brandsäkerhet ska hållas vad gäller dimensionering av utrymningsvägar, larm, skytning, utbildning av personal mm.

### Geotekniska förhållanden

Inom planområdet kan lera förekomma till okänt djup. Därför kan grundläggning med t ex pålning bli nödvändigt i dessa delar. Uppgifter om grundvattennivåer saknas.

### Teknisk försörjning

Utbyggnad av VA-anläggning sker med anpassning till gällande detaljplan (D127).

Öster om planområdet passerar underjordiska ledningar i nord-sydlig riktning. Dessa ledningar har en skyddszon som sträcker sig in på planområdet. Detta område har därför en bestämmelse som medger att tillgänglighet ska finnas för underjordiska ledningar.

## GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

### Tidplan

Beslut om planuppdrag togs 2009-03-09  
Programsamråd 2009-10-29 till 2009-11-27  
Plansamråd 2009-12-10 till 2010-01-20  
Byggnadsnämnden behandlar ärendet under februari 2010

### Ansvar

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

### Servitut

Servitut skall bidas för VA-ledningar inom fastigheten.

### Övrigt

Genomförandebeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas.

## GESTALTNINGSPRINCIPER

### Terräng och naturanpassning

Bebyggelse ska noggrant anpassas till terrängen. Stödmurar skall utföras i natursten alternativt ha en fasad av natursten.

### Bebyggelse

Det är särskilt viktigt att uppnå en arkitektonisk helhetsverkan när det gäller skala och gruppering utmed områdets gränser mot omgivningen. Det är mycket viktigt att taklandskap, ytskikt och siluett, såväl som fasader mot E18 och Roslagsbanan gestaltas med lika stort engagemang och inlevelse som fasaderna inåt området. Fasaden mot E18 ges en arkitektoniskt tilltalande gestaltning.

- Bygglöshandlingar utformas i linje med intentionerna i gestaltningsprogrammet

### Gator parkering och grönska

- En markplaneringsritning skall lämnas in i samband med bygglovsansökan. Den skall säkerställa följande krav:

Den gröna miljön i området skall förstärkas genom trädplantering längs med gång- och cykelvägar samt längs gångstråket framför byggnaderna.

Det är av stor vikt att parkering liksom gatumiljö anpassas till områdets naturmiljö. Parkeringsytor skall delas in i flera mindre ytor och inramas med planteringar för att bryta ner skalarna. Gatubelysning vid parkeringsytorna ska finnas.

### Byggnadsgestaltning

Byggnader skall ges en omsorgsfull arkitektonisk gestaltning i samspel med områdets övriga bebyggelse. Entréer skall vara väl utformade och dominerande i fasaden, gärna glasade. Fasader skall vara av puts, trä, plåt eller skivor, eller kombinationer av dessa material. I viss mån kan tegel tillåtas.

Huspropparna ges en lätt karaktär. Fasader på större byggnader kan med fördel ges indelning och rytm för att visuellt minska byggnadsvolymerna.

Som takmaterial kan väljas sedum, ståndfalsad plåt eller bandplåt. Byggnaderna skall ha en samordnad färgsättning. Starkare färger kan endast användas vid text entréer, markerade byggnadsdelar och i samband med skyltning.

- Bygglöshandlingar utformas i linje med intentionerna i gestaltningsprogrammet. Bebyggelsen ska utformas i nära samverkan med Stadsbyggnadskontoret och med övriga berörda parter.

### Skytning

Skyttar skall integreras i byggnadsgestaltningen och ha fristående bokstäver utan inre belysning. Belysning av skyttar får ske utifrån med ljuskällan riktad in mot fasaden. Skyttar får endast göra reklam för inom byggnaden existerande verksamheter och skall vara fast. Skytning som är föränderlig, blinkande eller dominerande är inte tillåtna.

Skyttar mot E18 får placeras under takfoten under förutsättning att skytningen samordnas gemensamt mellan de olika fastighetsägarna och väl integreras i fasadutformningen. En förutsättning för detta är också att skytningen kan utföras på ett sätt som inte påverkar olycksrisken på E18.

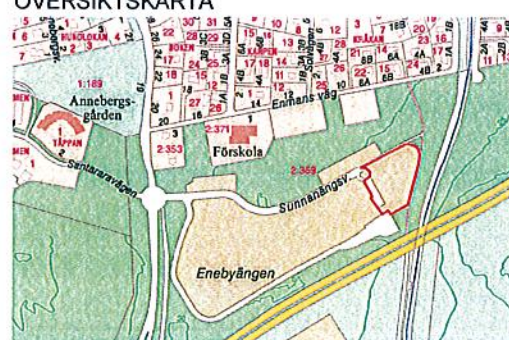
- Skyttprogram för fastigheten ska redovisas vid bygglovsprövning.

Skytningen ska utformas i nära samverkan med Stadsbyggnadskontoret och med övriga berörda parter.

### Tillgänglighet och säkerhet

Området ska sörga för en god tillgänglighet för alla människor och för alla olika typer av trafikant. Området kryts till befintliga kommunala gång- och cykelstråk.

## ÖVERSIKTSKARTA

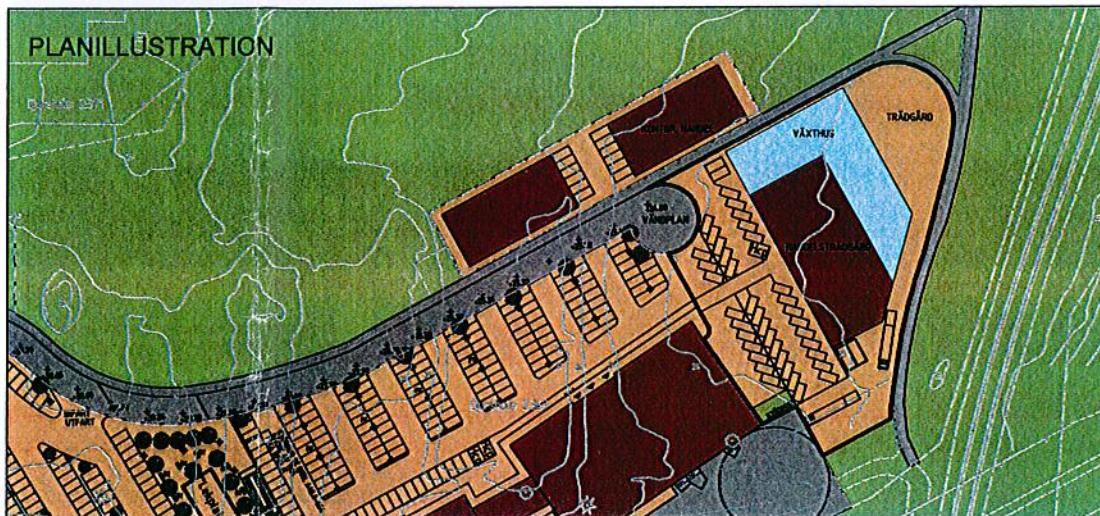
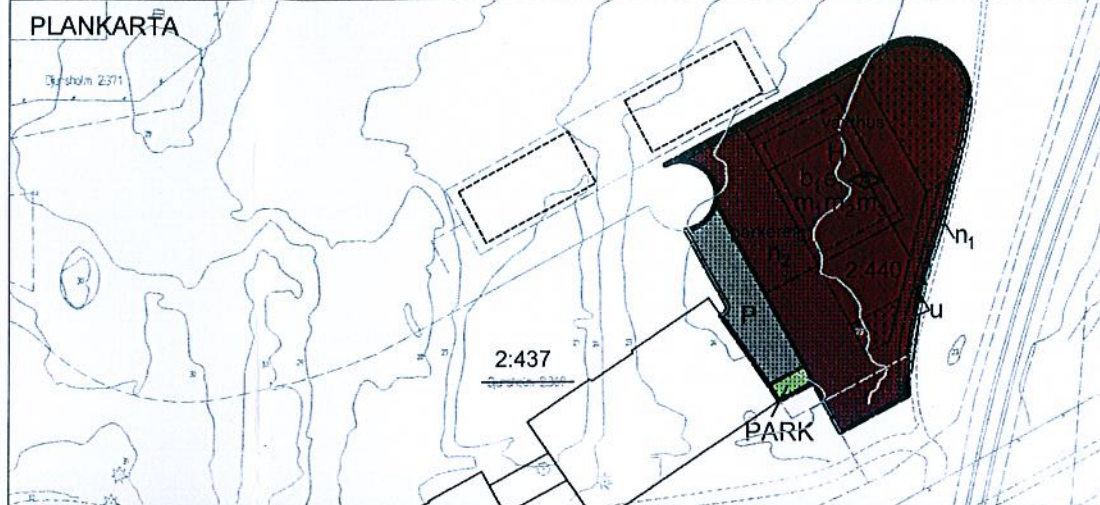


## BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTAN

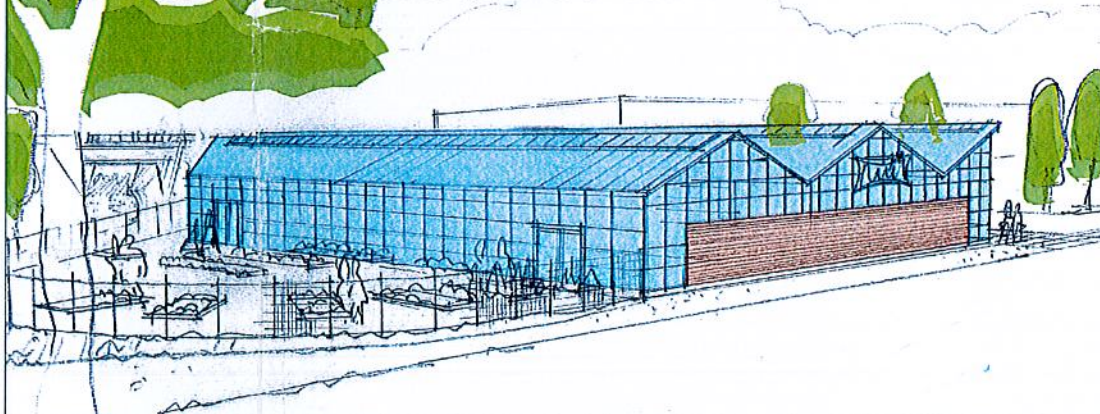
---	ANVÄNDNINGSGRÄNS ELLER OMRÅDESGRÄNS
---	FASTIGHETSGRÄNS
⊠	BOSTADSHUS, UTHUS
▨	ALLMÄN BYGGNAD
⊞	TRANSFORMATOR, POOL
—	VÄG- ELLER GÄNGVÄG
—	STAKET, HÄCK
—	TRAPPA
—	NIVÅKURVOR
8	FASTIGHETSBETECKNING
+2043	AVVÄGD GATUHÖJD

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I APRIL 2009

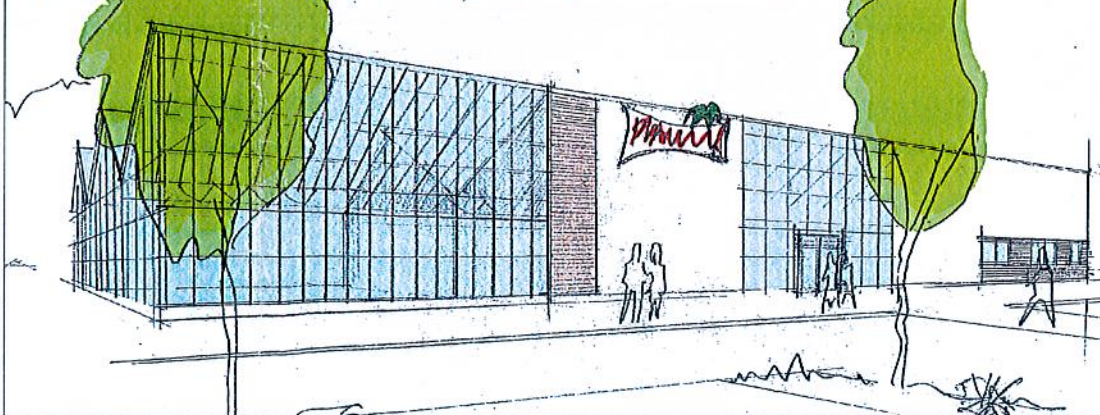
Lars Öhman  
Mättningschef



## PERSPEKTIVSKISS FRÅN NÖRDPÖST, TRÄDGÅRDSSIDAN



## PERSPEKTIVSKISS FRÅN SYDVÄST, ENTRÉ HANDELSTRÄDGÅRD



## PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Där beteckning saknas gäller bestämmelsen inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåtna.

## GRÄNSER

---	Detaljplanegräns
---	Användningsgräns
---	Egenskapsgräns
---	Utgående egenskapsgräns
---	Illustrationslinje

## ANVÄNDNING AV ALLMÄNPLATS

PARK	Parkmark
------	----------

## ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

---	Handelssträdgård
P	Parkering

## UTNYTTJANDEGRAD

e <sub>1</sub>	Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 1900 kvm.
----------------	--

## BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE

---	Marken får inte bebyggas
+	Marken får inte bebyggas - skärmtak får byggas
+	Marken får inte bebyggas - handelssträdgård får anläggas
u	Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

## MARKENS ANORDNANDE

n <sub>1</sub>	Ytan ska planteras
n <sub>2</sub>	Dagvatten från parkeringsytor skall passera oljeavskiljare före infiltration och före anslutning till kommunala dagvattenanordningar
p	Parkeringsplats
v	Växthus i glas

## PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Gestaltningens program skall i allt väsentligt följas.

### Utformning

⊞	Högsta tillåtna totalhöjd i meter över nollplanet
⊞	Högsta tillåtna totalhöjd i meter
I-II	Antal våningar för huvudbyggnad.

### Byggnadsteknik

b <sub>1</sub>	Högsta tillåtna ekvivalenta bulemivå inomhus 40 dB(A).
----------------	--

## RISK OCH STÖRNINGSSKYDD

r <sub>1</sub>	Central nödväntäning av ventilationen ska finnas i byggnader inom 100 meter från E18. Friskluftsentag skall placeras så långt bort från E18 som möjligt mot en skyddad sida.
r <sub>2</sub>	Fönster i butiksbyggnad som vätter mot E18 ska utföras på ett sådant sätt att människor inte kommer till skada av glassplitter i samband med explosion på E18
r <sub>3</sub>	Huvudutrymningsvägar ska placeras så att utrymning eller samling av folk inte sker vid mot E18

## ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid  
Genomförandetiden slutar 5 år efter det att planen vunnit laga kraft.

### Huvudman

Kommunen är huvudman för allmänplatsmark

## UTSTÄLLNINGSHANDLING

PLANFÖRSLAGET BESTÅR ENDAST AV DENNA HANDLING

**DANDERYDS KOMMUN**  
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för del av fastigheten  
Djursholm 2:440 och del av 2:437  
I ENEBYBERG  
DANDERYDS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

Jamal Esfahani  
Stadsarkitekt

Jonas Jernberg (Sveco)  
Planarkitekt

D 163

Skala 1:1000  
0 10 20 30 40 50 100 m

UPPRÄTTAD  
2009-05-27

ÄNDRAD EFTER SAMRÅD  
2009-11-19

REVIDERAD  
2010-01-26

ANTAGEN

LAGA KRAFT