



Planbeskrivning

Detaljplan för

Ginnungagap 1 och 2

i Djursholm, Danderyds kommun

SAMRÅDSHANDLING

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, miljö- och stadsbyggnadskontoret.



Innehållsförteckning

INLEDNING	3
Planens handläggning	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Handlingar	4
Behovsbedömning	4
Planområdet	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Planuppdrag	5
Riksintresse	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner och fastighetsplaner	5
Vattendirektiv	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	6
Natur, mark och vatten	6
Bebyggelseområden	6
Trafik och kommunikationer	6
Teknisk försörjning	7
Tillgänglighet	8
Hälsa och säkerhet	8
Planförslaget	9
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	11
Organisatoriska frågor	11
Fastighetsrättsliga frågor	11
Tekniska frågor	11
Ekonomiska frågor	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	12
Genomförandetid	12
KONSEKVENSER FÖR BERÖRDA FASTIGHETER	12

INLEDNING

Planens handläggning

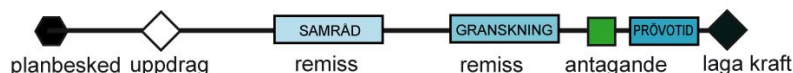
Handläggningen av detaljplanen sker med enkelt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 5 kap 7 §. Se bild nedan. De kriterier som ska uppfyllas för ett enkelt förfarande är:

Att planförslaget bedöms vara förenlig med översiktsplanen och länsstyrelsens granskningsyttrande enligt 3 kap. 16 § och

1. inte är av stor vikt eller har principiell betydelse och inte heller kan antas medföra en betydande miljöpåverkan samt saknar intresse för allmänheten,
2. enbart gäller en verksamhet som har tillståndsprövats eller ska tillståndsprövas enligt föreskrifter som har meddelats med stöd av 9 kap. 6 § miljöbalken, eller
3. enbart gäller åtgärder som har prövats eller ska prövas genom upprättande och fastställande av en vägplan enligt väglagen (1971:948) eller en järnvägsplan enligt lagen (1995:1649) om byggande av järnväg.

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.

ENKELT FÖRFARANDE 6-12 månader



- planberedning, grupp bestående av ledande tjänstemän och styrande politiker som träffas var fjärde vecka.
- ◇ planuppdrag från kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden
- beslut om antagande i byggnadsnämnden
- ◆ planen vinner laga kraft fyra veckor efter att planen har antagits om ingen överklagar detaljplanen

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att i en detaljplaneprocess pröva förutsättningarna för ett särskilt boende samt korttidsboende inom området. Kommunledningskontoret har i uppdrag att utreda lämpliga platser för särskilt boende i kommunen. Inom kvarteret Ginnungagap har förutsättningarna för en lokalisering av ett sådant boende bedömts lämpligt att utreda.



Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidplan:

- Samråd november/december
- Granskning januari/februari
- Antagande i byggnadsnämnden februari/mars

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och planillustration i skala 1:1 000 i A3
- Planbeskrivning (denna handling)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning

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.

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. Planen bedöms medföra en ur allmän synpunkt bra hushållning med mark, vara förenlig med 3, 4 och 5 kapitlen i miljöbalken.

Planområdet

Området ligger i centrala delarna av Djursholm, strax söder om Vendevägen och omkring 700 meter väster om Djursholms torg. Planområdet utgörs av fastigheterna Ginnungagap 1 och 2. Totalt är arealen knappt 12 000 kvm.

Ginnungagap 1 är idag obebyggd men har en nuvarande detaljplan som anger kvartersmark i för bostadsändamål. Fastigheten utgörs av en plan gräsbeklädd yta och ägs av det kommunala bolaget Djursholms AB

På fastigheten Ginnungagap 2 ligger pärlans förskola (ca 1000 kvm byggnadsarea). Fastigheten ägs av Danderyds kommun.



GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Kommunstyrelsen har i beslut 2013-06-17, § 74, uppdragit åt byggnadsnämnden att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att öka byggrätten för kvarteret Ginnungagap för att möjliggöra uppförande av särskilt boende samt förskola enligt riktlinjer som framförts i skrivelse 2013-06-11, dnr KS2013/0148.

Produktionsstyrelsen har därefter i beslut 2014-03-27, § 78, beslutat att verksamheten i Pärkans förskola på Ginnungagap 2 ska avvecklas till den 31 juli 2015. Detta beslut har lett till ett beslut i kommunstyrelsen om förnyat planuppdrag. Beslutet i kommunstyrelsen 2014-06-09, § 82, innebär att byggnadsnämnden fått i uppdrag att ta fram ett förslag till detaljplan för kvarteret Ginnungagap med syfte att möjliggöra ett särskilt boende och korttidsboende. Förskola är inte längre aktuellt.

Riksintresse

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

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att området utgörs av bebyggelseområde.

Detaljplaner och fastighetsplaner

Gällande detaljplan för området är S150 från 1937 samt S218 från 1965 som gäller inom delar av Ginnungagap 1. Planerna anger bostadsändamål i två våningar.

Ingen fastighetsplan finns för någon av fastigheterna.

Vattendirektiv

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2009 om 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 senast den 22 december 2015. 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.

Stora Värtan är recipient för dagvattnet inom planområdet. Sjön uppnår idag otillfredsställande ekologisk status, klass 2 på en femgradig skala. Miljökvalitetsnormen, MKN, för sjön kräver att vattenkvaliteten år 2021 ska uppnå god ekologisk status, klass 4. Sjön uppnår idag god kemisk status. Miljökvalitetsnormen kräver att den kemiska vattenkvaliteten inte ska bli sämre än idag.



FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, mark och vatten

Grönstruktur – mark, vegetation och rekreation

Strax norr om planområdet går Vendevägen kantad av en karaktäristisk dubbelallé. Här löper också gång- och cykelväg som är väl utnyttjad. Strax öster om planområdet ligger fastigheten Brage 1 som är planerad som allmän platsmark, park, i gällande detaljplan.

Fornlämningar

Ingen känd fornlämning finns inom området. Strax väster om Ginnungagap 2 finns en hållristning inom en befintlig bostadsfastighet i kvarteret Yggdrasil.

Geotekniska förhållanden

Enligt en översiktlig jordartskarta från Sveriges geologiska undersökning, SGU, så består planområdet av postglacial lera. Bebyggelsen inom Ginnungagap 2 är grundlagd på pålar, vilket troligen krävs även för Ginnungagap 1. Plan- och byggförordningen ställer tekniska egenskapskrav med avseende på bärförmåga, stadga och beständighet på byggnader, och ytterligare krav i detaljplan vad gäller grundläggning bedöms inte vara motiverat.

Bebyggelseområden

Runt omkring planområdet ligger villabebyggelse av varierande utformning och karaktär. I öster gränsar planområdet till fastigheten Brage 1 som är en plan gräsbeklädd yta och som har användningen PARK i detaljplan.

Omkring 700 meter öster om planområdet finns Djursholms torg med ett relativt varierat och stort utbud av service. Här finns bland annat restauranger, livsmedelsbutik, vårdcentral och klädbutik.

Inom Ginnungagap 2 har förskolan Pärlan verksamhet. Enligt produktionsstyrelsen finns en stor överkapacitet inom förskoleverksamheten i Djurholm. Produktionsstyrelsen har därför beslutat att avveckla förskoleverksamheten till sista juli 2015.

Planuppdraget går ut på att pröva förutsättningarna för bostäder i form av särskilt boende samt korttidsboende.

Särskilt boende - är ett slags permanent boende för äldre, även kallat äldreboende.

Korttidsboende för äldre är ett boende där man bor en kort tid t.ex. efter sjukhusvistelse.

Trafik och kommunikationer

Planområdet avgränsas av Vendevägen i norr, Parkstigen i väster och sydväst samt Bragevägen i öster. Parallellt med Vendevägen finns en separat gång- och cykelväg.

Parkering

Besöksparkering och personalparkering ska ordnas inom respektive fastighet.

Kollektivtrafik

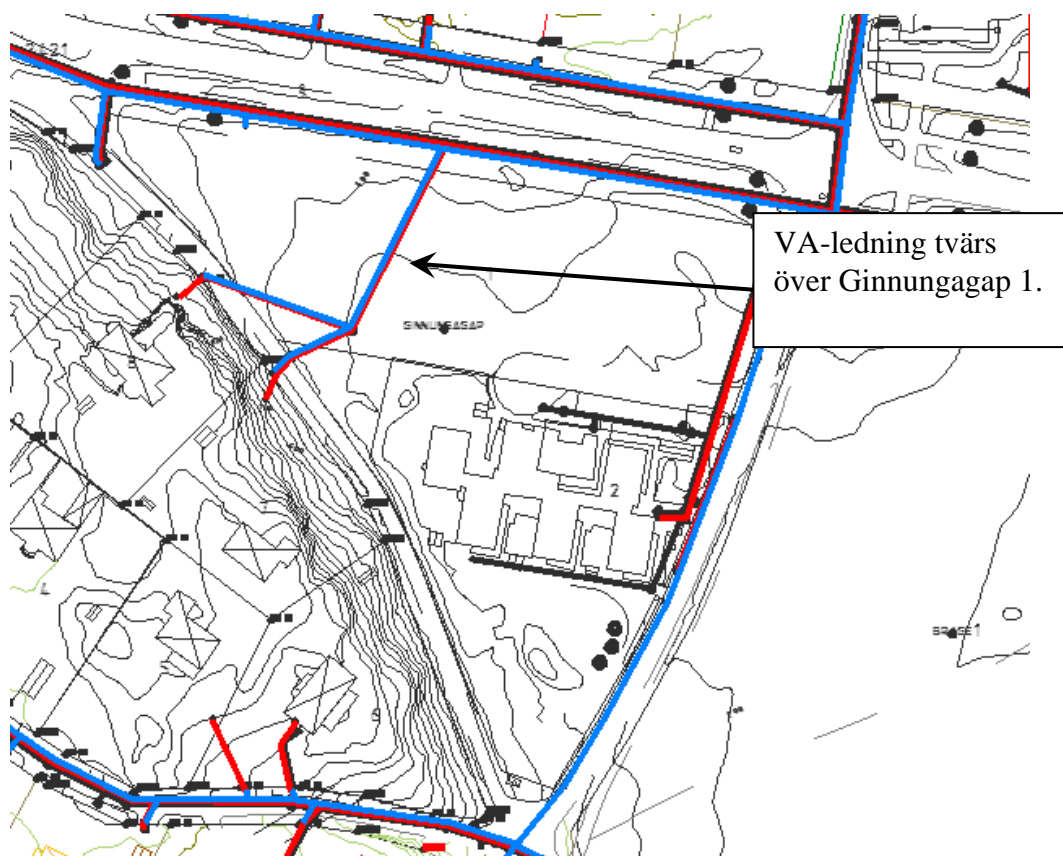
Buslinje 606 trafikerar sträckan mellan Djursholms torg och Danderyds sjukhus. Busshållplats finns längs Vendevägen, drygt 100 meter öster om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom respektive fastighet och inom vägområdet. Allt takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till vegetationsytor. Inom bebyggd fastighetsmark ska överskott av dräneringsvatten och vatten från grönytor ledas till kommunens förbindelsepunkt för dagvatten.

På västra delen av fastigheten Ginnungagap 1 går idag VA-försörjning till två fastigheter söder om planområdet. Denna försörjning flyttas så att den istället kommer från Vendevägen via Parkstigen istället. På så sätt kan fastigheterna inom kvarteret Ginnungagap användas på ett mer ändamålsenligt sätt.



EI

E.ON är nätägare inom området. Fastigheten Ginnungagap 2 är ansluten till befintligt elnät. Kapaciteten i elnätet bedöms kunna klara av en exploatering av Ginnungagap 1.

Tillgänglighet

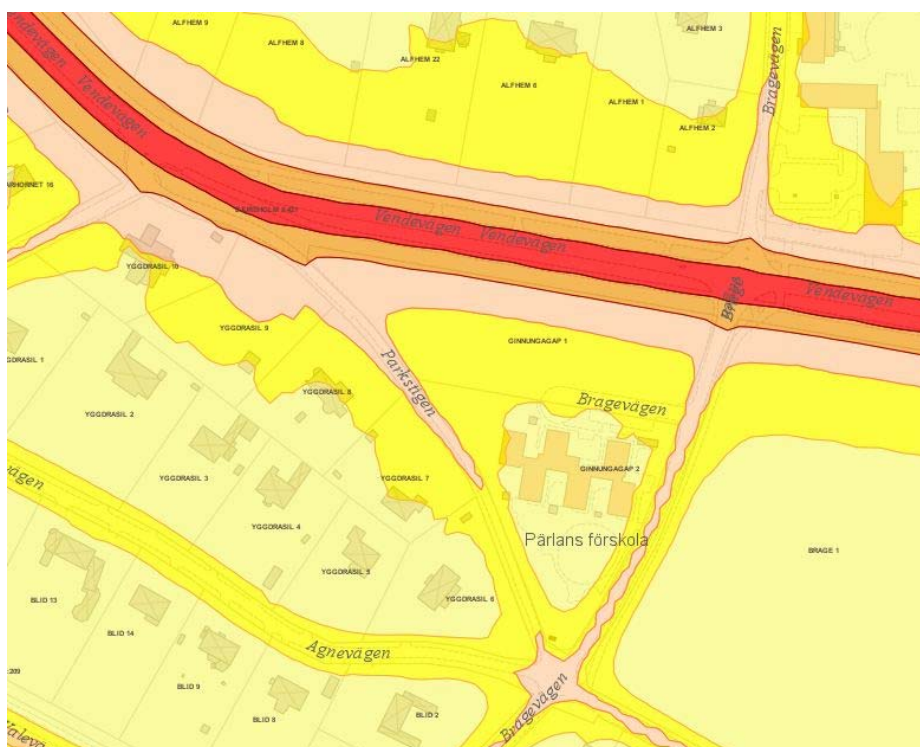
Planområdet är flackt och tillgängligheten på tomtytan inom fastigheterna bedöms vara god. Tillgänglighetskraven i Boverkets byggregler ska följas för tillkommande byggnader.

Hälsa och säkerhet

Klimat

Planområdet ligger i en låglänt del av kommunen, strax väster om ett område som riskerar att översvämmas vid högre vattenstånd. Av den anledningen föreslås en planbestämmelse som reglerar en lägsta golvnivå på +3 meter över havsnivån. Planbestämmelser om en maximal andel hårdgjord och ej genomsläpplig yta per fastighet syftar till att möjliggöra infiltration av dagvatten, och därmed bidra till att minska följderna av ett ändrat klimat.

Buller



Utdrag ur ÅF Ingemanssons bullerberäkning från 2010.

Den bullerkälla som kan påverka planområdet är Vendevägen, direkt norr om planområdet. Avståndet mellan närmaste möjliga byggrätt och vägkant är cirka 20 meter. Hastigheten på Vendevägen är 40 km/t förbi planområdet och 30 km/t utanför Vasaskolan direkt öster om planområdet.

Enligt beräkningar från 2010 så är trafikbullernivåerna under gällande riktvärden för buller vid fasad (<55 dB ekvivalent ljudnivå). Således klaras riktvärdena utan att avstegsfall behöver göras.



Markföroreningar

Planområdet ligger inte inom eller i närheten av någon mark som är potentiellt förorenad enligt länsstyrelsens inventeringar.

Radon

Tillkommande bebyggelse ska uppföras så att socialstyrelsens krav om maximal radonhalt inomhus klaras.

Avfall

Sophantering ska lösas på respektive bostadsfastighet eller som gemensamhetsanläggning

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt uppgifter från Stockholms luft- och bulleranalys beräknas halten för kvävedioxid vara 12-24 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i planområdet under det åttonde värsta dygnet (normen är 60 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Halten för inandningsbara partiklar (PM10) är beräknade till mellan 27 och 39 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ under det 36:e värsta dygnet (normvärde 50 $\mu\text{g}/\text{m}^3$) medan bensenhalterna beräknas vara 0,5-1 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i årsmedelvärde i området (normvärdet är 5 $\mu\text{g}/\text{m}^3$). Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

Halterna av föroreningar ligger under eller mycket under de miljökvalitetsnormer som gäller.

Planförslaget

Planförslaget innebär att användningen fortsätter att vara bostäder inom hela kvarteret Ginnungagap precis som i nuvarande plan, men byggrätten utökas för att kunna möjliggöra ett ändamålsenligt särskilt boende och platser för korttidsboende.

Området är lågt beläget och behöver troligen grundläggas med pålar. I förslaget finns en planbestämmelse om lägsta golvnivå (+3 m). En del av Ginnungagap 2 ligger på eller precis under denna nivå och blir alltså inte aktuell för bebyggelse.

Planförslaget medger en byggrätt på 3500 kvm i två våningar. Maximal byggnadshöjd är 7,6 meter liksom i tidigare plan. En bestämmelse om att ny bebyggelse skall utformas med puts- eller träfasader finns i planförslaget. Vidare vad gäller utformning av nya byggnader kan med fördel gröna tak anläggas för att fördröja dagvatten.





GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser i anslutning till planområdet.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av s k servisledningar (enskild ledning in till det egna huset), grönytor m m. Anläggningar på kvartersmark, som är till nytta för flera fastigheter, kan inrättas som gemensamhetsanläggningar.

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

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsindelningsbestämmelser upprättas inte. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Över Ginnungagap 1 sträcker sig en av kommunens vattenledningar. Ledningen skall flyttas till annat läge invid Parkstigen så att fastigheten Ginnungagap 1 kan utnyttjas på bästa möjliga sätt.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Inför de utbyggnader som planeras inom planområdet kommer kompletterande geotekniska fältundersökningar att behövas. Det är lämpligt att kontrollera om problem med förorenade jordar kan förekomma. Före detaljprojektering av fastigheterna inom planområdet bör en detaljerad geoteknisk undersökning göras. Den ska också innehålla förslag på hur dagvattnet ska renas och fördröjas på fastigheterna eller intilliggande naturmark.

Tekniska anläggningar

Vägar

Tillfart till det nya området kommer att ske via Bragevägen. Utfartsförbud föreslås mot Vendevägen och Parkstigen.

Vatten- och avlopp

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

Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning och avledas till allmän dagvattenledning eller diken.



El och tele

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele. Skanova är nätägare för telenätet och E.ON är nätägare för elnätet.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen bygger och finansierar en omläggning av vatten- och avloppsledningarna som idag korsar Ginnungagap 1 och en mindre del av Ginnungagap 2. Fastighetsägaren/na ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten.

Detaljplanekostnader

Kostnaderna för upprättandet av detaljplanen regleras i planavtal.

Avgifter och taxor

Vatten- och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa. För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet. För eventuella 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 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

Planområdet är idag planlagt och tillåter bostadsbebyggelse i två våningar och med en byggrätt som uppgår till en tiondel av tomtarean. Planförslaget medger en större byggrätt för att kunna erbjuda en lämplig utformning av ett särskilt boende samt korttidsboende inom fastigheterna Ginnungagap 1 och 2. Pärkans förskola på Ginnungagap 2 kommer att upphöra med verksamheten i mitten av 2015. Därefter kommer troligvis byggnaderna att rivas.

MILJÖ- OCH STADSBYGGNADSKONTORET

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

Karin Hallman
Planarkitekt