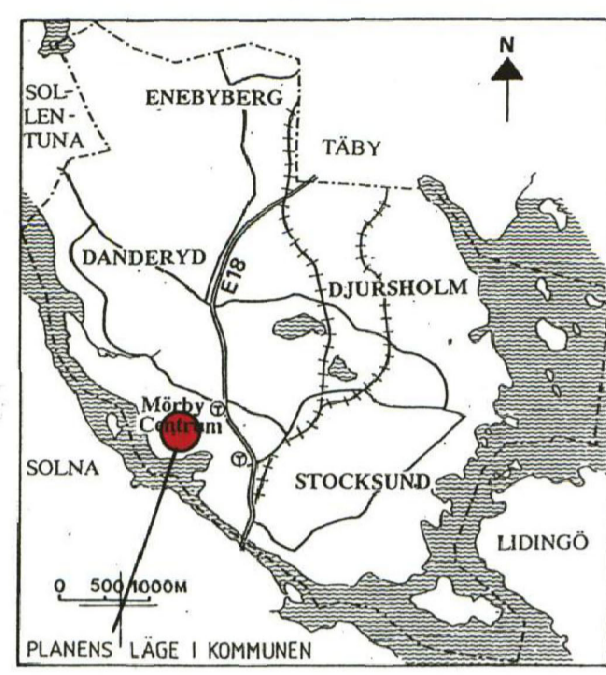
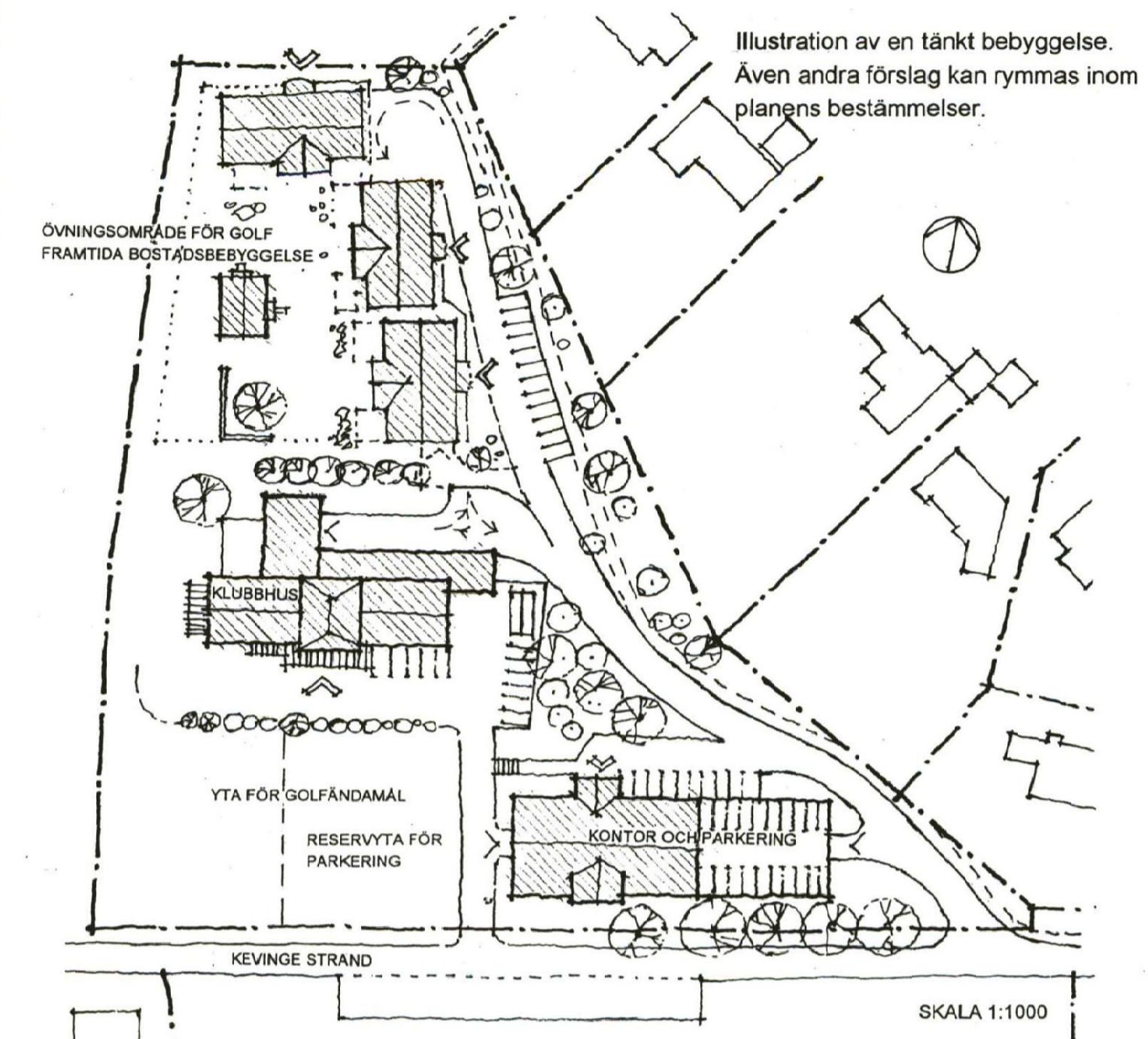




ORIENTERINGSBILD

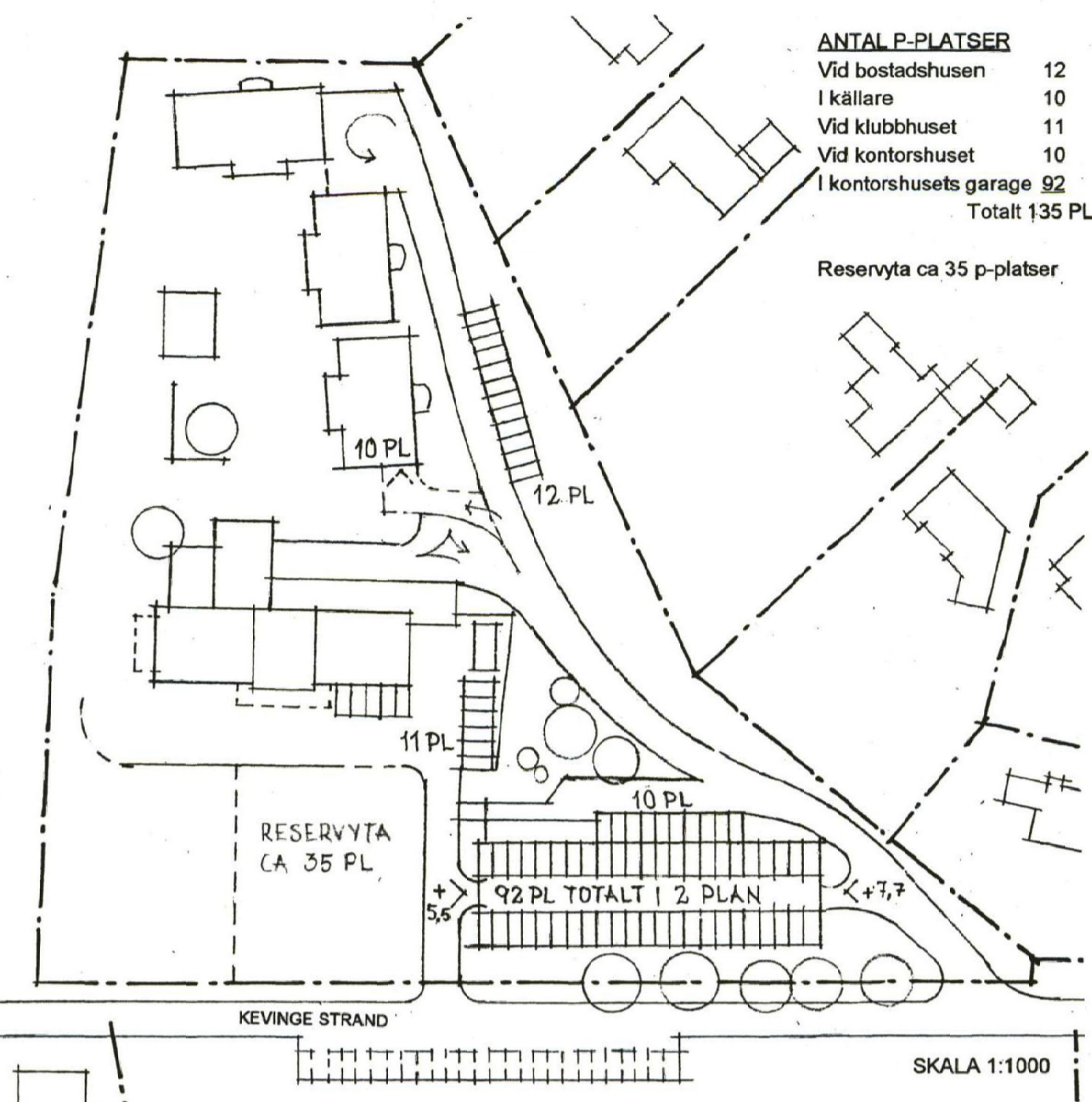


ILLUSTRATIONSPLAN



Fasad mot Kevinge Strand

PARKERINGSPLAN



ANTAL P-PLATSER

Vid bostadshuset	12
I källare	10
Vid klubbhuset	11
Vid kontorshuset	10
I kontorshusets garage	92
Totalt	135 PL

Reservyta ca 35 p-platser

Information

En planändring har genomförts. Inom rödmarkerat område gäller ej fastighetsplanens bestämmelser i akt 0162-P96/0229/1. I plankartan finns ytor som dots på grund av att de ersatts av andra detaljplaner och inte längre ingår i planområdet.

Upprättad: 2023-03-27
Samråd: 2023-05-17
Antagen: 2023-06-14
Laga kraft: 2023-07-11

Miljö- och stadsbyggnadskontoret, Danderyds kommun
Jonas Bark
Planchef
Frída Helander
Planarkitekt

BETECKNINGAR GRUNDKARTA

- ANVÄNDNINGSGRÄNS ELLER ANNAN OMRÅDESGRÄNS
- EGENSKAPSGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- BOSTADSHUS
- UTHUS
- HANDELS- ELLER INDUSTRIBYGGNAD
- VAG- ELLER GÅNGBANA
- STAKET, HACK
- MUR, STÖDMUR
- KRAFTLEDNING
- TRAPPA
- STRANDLINJE
- GRÄNS MOT PARK
- NIVÅKURVOR
- FASTIGHETSBETECKNING
- FASTIGHETSBETECKNING
- GÄLLANDE GATUHÖJD
- AVVÄGD GATUHÖJD

KOORDINATSYSTEM ST 74, MÄTKLASS II, HÖJDSYSTEM RH00

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD 1 JULI 1993 OCH REVIDERAD 1 SEPTEMBER 1992 OCH 1 APRIL 1995 AV Lars Ohman
MÄTNINGSCHEF

PLANBESKRIVNING

PLANENS SYFTE
Syftet med planen är att göra det möjligt att bibehålla och bygga till golfrestaurangen, uppföra ett nytt kontorshus för golfklubben, lösa parkeringsproblemen och uppföra en mindre bostadsbebyggelse än vad gällande plan tillåter. Den totala byggrätten minskar från 8000 m² till 5000 m² bruttoarea.

PLANDATA
Fastigheten Danderyd 3:159 ligger i sydvästra delen av Danderyd. Den begränsas i söder av Kevinge Strand, i öster av befintlig villabebyggelse i kvarteret Skeppet och i väster och norr av Kevinge Golfbana.

Planen omfattar fastigheten Danderyd 3:159 i kv Skeppet. Fastighetsägare är Stockholms Golfklubb.

TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ÖVERSIKTSPLAN
Området är i kommunens översiktsplan angivet som bostads- och arbetsområde.

För planområdet gäller:
• Detaljplan för Danderyd 3:159 mm i kv Skeppet, Kevinge Golfklubb i Danderyds kommun, laga kraft den 26 augusti 1993 (nr D55).

För angränsande områden gäller:
• Detaljplan för Kevinge golfbana, fastställd 1967-08-11 av länsstyrelsen (nr 95).

• Detaljplan för Kevingeområdet, fastställd 1951-05-18 av Kungl Maj:t (nr 46).

• Detaljplan för Danderyd 3:181 Kevinge Strand, fastställd 1984-07-12 av länsstyrelsen (nr 407).

• Detaljplan för kv Bojen och del av kv Fyren, fastställd 54-08-20 av Kungl Maj:t (nr 53).

KOMMUNALA BESLUT I ÖVRIGT
Kommunfullmäktige har i avtal med Stockholms Golfklubb medgivit att klubbens fastighet Danderyd 3:159 får exploateras med en yta om högst 8000 m² exklusive ytor för inomhusparkering.

Byggnadsnämnden har tidigare upprättat förslag till detaljplan för bostäder och kontor som antagits i kommunfullmäktige 1990-09-24, laga kraft 1991-09-05. Detaljplanen har senare på begäran av fastighetsägaren ändrats för att möjliggöra bostadsbebyggelse i stället för kontorsbebyggelse. Den nya detaljplanen har antagits av kommunfullmäktige 1993-02-01 och vunnit laga kraft 1993-08-26.

Fastighetsägaren har i en förnyad framställning begärt planändring i syfte att minska byggrätten från 8000 m² till 5000 m² fördelat på kontor, bostäder, idrottsanläggning och parkeringsanläggning. Kommunstyrelsen har i beslut 1995-03-13 § 69 uppdragit till byggnadsnämnden att upprätta förslag till planändring enligt golfklubben framställan.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR
NATUR
Mark och vegetation
Området är starkt kuperat och stiger delvis brant från nivån +4,0 i sydväst mot Kevinge Strand till nivån +22,0 i tomtens nordöstra hörn.

Befintlig värdefull vegetation har kartlagts. Skyddsbestämmelse har lagts in för bevarande av två större träd och det sammanhängande vegetationsbältet mot villatomterna i kv Skeppet. Befintliga lindar vid Kevinge Strand, utanför planområdet, avses bevaras.

Radon
Området ligger i en del av kommunen där markradonrisk inte kan uteslutas. Mätningar bör göras före projektering. Alternativt kan radonsäker konstruktion väljas.

Geotekniska förhållanden
En grundundersökning har utförts för området. I områdets södra del finns 0-2 m lös till halvfäst lera som vilar på morän. Övrig del av området täcks av ett 0-3 m tjockt lager av sandig silt eller siltig finsand som ligger på morän. Djupet till berg i områdets nordöstra respektive mellersta del är ringa. Södra delen har jorddjup som överstiger 5 m.

BEBYGGELSEOMRÅDEN
Det bebyggelseförslag som ligger till grund för planförslaget innebär att ett kontors- och parkeringshus uppförs i områdets södra del samt att områdets norra del bebyggs med 18-20 lägenheter. Det befintliga klubbhuset byggs till mot norr (baksidan).

Kontorsbaracken norr om klubbhuset tas bort. Det nya kontors- och parkeringshuset i söder uppförs på golfklubbens nuvarande parkeringsplats. Byggnaden avses uppföras i tre våningar ovan mark samt en våning delvis under mark. De två nedersta planen skall användas till parkering och de övre planen till kontor. Husets totala höjd (nockhöjd) blir 12,0 meter räknat från befintlig marknivå (p-plats).

Bostadshuset i norr får uppföras i två våningar. Sutturängsvåning tillåts där terrängen så medger. Den befintliga flygelbyggnaden i väster har ett visst kulturhistoriskt värde (intressant). Den har dessutom ett värde som landmärke i det öppna landskapet. Byggnaden bör därför om möjligt bevaras som en del av den nya bostadsbebyggelsen.

Planen medger viss flexibilitet vid utformning och placering av nya byggnader. Byggnadshöjden är emellertid begränsad och den totala bruttoarean ovan mark är maximerad till 5 000 m². Bruttoarean skall fördelas på 1700 m² kontor och parkeringsplatser, 2000 m² bostäder och 1300 m² idrottsändamål (klubbhuset med tillbyggnad). Bebyggelsen som illustreras på plankartan är ett exempel på hur fastigheten kan utnyttjas. Planbestämmelserna medger även andra lösningar.

Gemensamhetsanläggning
Tillfarterna till området sker från Kevinge Strand. Denna gata avses byggas om och flyttas något åt söder för att kunna förses med trottoar utefter norra sidan samtidigt som de stora träderna bevaras. Tillfart till klubbhuset ligger kvar i befintligt läge och blir även infart till det undre garageplanet i kontorshuset. Tillfart till kontorshuset och till bostäderna i norra planområdet blir gemensam i områdets sydöstra del.

Tillgänglighet
Bebyggelsen skall göras tillgänglig enligt förordningen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk mm BVF 12 §. Där anges bl a att byggnader som innehåller bostäder, arbetslokaler eller lokaler till vilka anmånheten har tillträde, skall vara projekterade och utförda på sådant sätt att bostäderna och lokalerna är tillgängliga för och kan användas av personer med nedsatt rörelse- och orienteringsförmåga. Undantag utgår bostäder med färre än tre våningar. Även tomtmarken skall enligt plan- och bygglagen, PBL 3 kap 15 § göras tillgänglig.

GATOR OCH TRAFIK
Biltrafik
Tillfart till området sker från Kevinge Strand. Denna gata avses byggas om och flyttas något åt söder för att kunna förses med trottoar utefter norra sidan samtidigt som de stora träderna bevaras. Tillfart till klubbhuset ligger kvar i befintligt läge och blir även infart till det undre garageplanet i kontorshuset. Tillfart till kontorshuset och till bostäderna i norra planområdet blir gemensam i områdets sydöstra del.

Golfvägens anslutning till Kevinge Strand avses byggas om så att Kevinge Strand ansluter vinkelrätt mot Golfvägen.

Antalet trafikförelser på Kevinge Strand pga aktuell exploatering kan uppskattas till ca 600 fordon / dag i jämförelse med nuvarande ca 500 fordon / dag.

Parkering
Enligt kommunens riktlinjer erfordras p-platser till ett antal som motsvarar för kontor 18-20 platser / 1000 m², för bostäder 1,2 platser / lgh och för restaurang 60 platser / 1000 m². Golfspelarnas behov av p-platser är svårt att ange. Idag finns inom tomtens 51 p-platser för golfspelare och restauranggäster. Vid större evenemang är detta inte tillräckligt.

Det illustrerade bebyggelseförslaget innehåller 22 p-platser för bostäder varav 10 i garage. För golfklubben, restaurangen samt kontoret redovisas totalt 113 p-platser varav 92 p-platser i garage och parkeringsdäck. Enligt kommunens riktlinjer krävs ca 22 platser för kontor varför drygt 90 p-platser disponeras för golfspelare och restauranggäster.

Om parkeringsplatserna visar sig otillräckliga får en del av ytan framför klubbhuset anläggas som parkering. När utbyggnaden genomförs är avsikten att införa parkeringsförbud på Kevinge Strand.

Gångtrafik
Det nord-sydliga gångstråket inom områdets östra del bibehålls. En trottoar kommer att anläggas på Kevinge Strands norra sida.

STÖRNINGAR
De boende i norr kommer att utsättas för viss bullerstörning från gräsklippare. Klippning sker vanligen 3 ggr/vecka för green och 2 ggr/vecka för övriga områden under den intensiva växtperioden. Störningen är kortvarig varför särskilda skyddsåtgärder inte införs i planen.

TEKNISK FÖRSÖRJNING
Vatten och avlopp
Kommunen ansvarar för att området förses med va-ledningar med tillräcklig kapacitet. Möjligheten att ta hand om dagvattnet lokalt skall undersökas.

Längs områdets gräns mot fastigheten Skeppet 9 ligger allmänna va-ledningar som försörjer Skeppet 4. Dessa ledningar skall ligga kvar.

Transformatorstation
I områdets östra del, intill körvägen planeras en tomt för transformatorstation i samma läge som i gällande plan.

Uppvärmning
Området skall förses med vattenburen värme. Vid projekteringen skall frågan om anslutning till ett framtida eventuellt fjärrvärmnät utredas.

Avfall
Soprum förutsätts dimensioneras för källsortering.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR
Genomförandetiden sluter 15 år efter det att planen vunnit laga kraft.

MILJÖKONSEKVENSER

- Golfverksamheten bibehålls och klubbhuset bevaras och byggs till på baksidan.
- Ett nytt kontorshus uppförs för golfklubben, den provisoriska kontorsbaracken tas bort.
- Totala exploateringsgraden minskar väsentligt på grund av färre bostäder än vad som idag tillåts.
- Parkeringsplatser ordnas i tillräcklig omfattning, huvudsakligen i garage.
- Antalet trafikförelser ökar marginellt av de tillkommande ca 20 lägenheterna.
- Trafiksäkerheten förbättras genom de åtgärder som föreslagits, trottoar på Kevinge Strand, parkeringsförbud på gatan samt ombyggnad av korsningen Golfvägen/ Kevinge Strand.

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom områden med nedanstående beteckningar. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet. Endast angiven användning och utformning är tillåten.

- GRÄNSBETECKNINGAR**
- Planområdets gräns ritad 3 mm utanför planområdet
 - Användningsgräns
 - Egenskapsgräns

- ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK**
- B(Y₁)** Bostäder (Golfändamål fram till 2005-01-01)
 - E** Transformatorstation
 - KP** Kontor med garage i källare och på plan 1
 - Y** Golfändamål inkl restaurang

- UTNYTTJANDEGRAD**
- e₁ Största bruttoarea ovan mark **2000 m²** för bostäder
 - e₂ Största bruttoarea ovan mark **1300 m²** för golfändamål och restaurang
 - e₃ Största bruttoarea **1700 m²** för kontor och garage

- BEGRÄNSNING AV MARKENS BEBYGGANDE**
- g Marken får inte byggas
 - u Marken skall vara tillgänglig för gemensamhetsanläggning
 - u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar

MARKENS ANORDNANDE
(n) Träden får inte fällas

UTFART
Utart får inte anordnas

- UTFORMNING, UTFÖRANDE**
- 0,0 Högsta nockhöjd i meter över nollplanet. Anordningar för ventilation mm får överskrida denna höjd med högst 1,0 m
 - II, III Högsta antal våningar
 - v₁ Vind får inte inredas
 - v₂ Sutturäng får anordnas

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER
Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft.

ANTAGANDEHANDLING
PLANFÖRSLAGET BESTÅR AV DENNA HANDLING SAMT GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

DANDERYDS KOMMUN
STADSBYGGNADSKONTORET

DETALJPLAN FÖR
DANDERYD 3:159 I KV SKEPPET, KEVINGE

DANDERYDS KOMMUN

UPPRÄTTAD 1995-06-20
REVIDERAD 1995-09-26
ANTAGEN 1995-10-23
LAGA KRAFT 1996-02-29

Gullis Wästlund
Planchef

Björk-Marie Staffund
Planingenjör

Rtd: 57

D77