



# Start-PM

## Ståthällaren 4, Stocksund

i Danderyds kommun



## Innehållsförteckning

1. Sammanfattning .....	3
2. Projekt .....	3
Syfte och mål .....	3
Projektbeskrivning .....	3
Bakgrund .....	4
Läge och avgränsning .....	4
Markägoförhållanden .....	4
3. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer .....	4
Regionala planer .....	4
Översiktsplaner .....	4
Detaljplaner / fastighetsplaner .....	4
Reservat / servitut .....	5
4. Planeringsförutsättningar .....	5
Mark och natur .....	5
Bebyggelse .....	5
Trafik och kommunikationer .....	6
Teknisk försörjning .....	6
Miljö, hälsa och säkerhet .....	7
Klimat .....	7
5. Projektets bedrivande .....	7
Delprojekt detaljplan .....	7
6. Ekonomi .....	8
7. Preliminär tidsplan .....	8

## 1. Sammanfattning

Detaljplanen syftar till att möjliggöra fler bostäder inom fastigheten Ståthållaren 4. Förslaget förutsätter att befintligt bostadshus rivs.

## 2. Projekt

### Syfte och mål

Syftet med projektet är att möjliggöra ny bostadsbebyggelse inom Ståthållaren 4. Målet är att skapa förutsättningar för attraktiva bostäder i flerbostadshus som uppfyller dagens myndighetskrav och tar hänsyn till platsen och befintliga förhållanden. Ny bebyggelse ska utformas med hänsyn till befintlig bebyggelse inom arkitektur och boendekvalitéer både i angränsande flerbostadshus och villor.



*Ett möjligt förslag på utformning av bostadshus inom Ståthållaren 4, sett från Trappvägen.  
Bild: Kod Arkitekter*

### Projektbeskrivning

Fastighetsägaren önskar ersätta befintligt bostadshus, som är i dåligt skick, med ett nytt större. Förslaget utgörs av ett flerbostadshus i form av ett punkthus i fyra våningar med två souterrängvåningar. Byggnaden rymmer totalt ca 16 lägenheter, fördelade på tvåor och treor, med en sammanlagd boarea på ca 1000 m<sup>2</sup>.



Det nya bostadshuset föreslås i tre våningar mot gatan. Inåt kvarteret i norr föreslås en souterrängvåning och i en mindre del två souterrängvåningar.

Parkering för den nya bostadsbebyggelsen ska anordnas inom fastigheten. Förslaget innehåller markparkering mellan byggnad och gata, vilket kan motiveras av tomtens beskaffenhet. Cykelparkering kan anordnas både på förgårdsmark, inomhus och på gårdssidan.

Ett antal träd behöver fällas för att rymma en byggnad med större fotavtryck än vad den befintliga byggnaden har.

Den befintliga markplaneringen kring Ståthållaren 4 och 14 är inte helt anpassad till fastighetsgränserna. De detaljplaner som upprättas för Kv. Ståthållaren bör utformas så att rationella skötselgränser kan skapas i framtiden. Detaljplaneområdets avgränsning gör att fastighetsindelningsbestämmelserna enligt fastighetsplanen för området endast upphävs för Ståthållaren 4 men inte på grannfastigheten Ståthållaren 14. Detta betyder att det inte är möjligt att justera fastighetsgränserna mellan fastigheterna utan att fastighetsplanen upphävs även på Ståthållaren 14 vilket kan ske först när ny detaljplan för Ståthållaren 14 upprättas. En sådan bättre överensstämmelse mellan fastighetsgränser och markplanering är ingen förutsättning för att denna detaljplan ska kunna genomföras.

## Bakgrund

Sökanden Wählin Fastigheter AB inkom med en ansökan om planändring 2016-10-17. Till ansökan bifogades ett bebyggelseförslag. Fastighetsägaren har informerat styrelsen i intilliggande bostadsrättsföreningen Ståthållaren om projektet och ansökan om planändring.

## Läge och avgränsning

Området är beläget vid Trappvägen i Stocksund. Fastigheten Ståthållaren 4 har en area på 1755 m<sup>2</sup>. Fastigheten gränsar till Ståthållaren 14 i väster och norr. I öster gränsar fastigheten till Ståthållaren 5.

## Markägoförhållanden

Ståthållaren 4 ägs av Wählin Fastigheter AB.

## 3. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

### Regionala planer

Planområdet påverkas inte direkt av några regionala planer.

### Översiktsplaner

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att området ska användas huvudsakligen som bebyggelseområde. Planområdet ligger utanför riksintresseområdet för kulturmiljövård.

Kulturmiljöhandboken anger inga rekommendationer för området.

### Detaljplaner / fastighetsplaner

Gällande detaljplan S327 är från 1959 och tillåter bostadsbebyggelse i två våningar.



För kvarteret Ståthållaren gäller fastighetsplan *T44* från 1946 med ändring *T7* från 1960.

Reservat / servitut

Fastigheten är inte belastad med några reservat eller inskrivna servitut.

#### 4. Planeringsförutsättningar

Mark och natur

Fastigheten sluttar mot norr och är bevuxen av tät lövskog i den östra delen. Utmed Trappvägen växer karaktäristiska tallar som både har ett biologiskt värde genom att vara solbelysta och ett miljöskapande värde genom att skapa ett grönt gaturum som är typiskt för kommundelens lummiga trädgårdsstad.

Genom att marken inom fastigheten sluttar mot norr sker ytavrinning vid kraftiga regn till fastigheten Ståthållaren 14.

Inga kända fornlämningar finns i Riksantikvarieämbetets databas.



*Fastigheten Ståthållaren 4 med befintligt bostadshus i mitten av bilden.*

#### Bebyggelse

Befintligt bostadshus inom Ståthållaren 4 ligger självständigt placerat på tomten och är orienterat mot Trappvägen så att ett grönt gaturum bildas. Mot gatan har byggnaden två våningar och mot norr även en souterrängvåning. Flerbostadshusen inom kvarteret bildar ett halvprivat gårdsrum som huvudsakligen tillhör Ståthållaren 4. Den befintliga markplaneringen kring Ståthållaren 4 och 14 är inte helt anpassad till fastighetsgränserna. Trädgårdsanläggningar som uppfattas tillhöra Ståthållaren 4 ligger inom Ståthållaren 14, och gångvägar och uteplats som betjänar Ståthållaren 14 ligger inom Ståthållaren 4.

Befintligt bostadshus är uppfört av kommunen 1955 och innehåller åtta mindre lägenheter, med ett, respektive två rum med kök. Den totala boarean är ca 350 m<sup>2</sup>. Den angränsande bostadsrättsföreningen Ståthållaren 14 innehåller 26 lägenheter.

Yta finns inom fastigheten för att ordna gemensam uteplats och småbarnslek. Idag ligger delar av gemensam uteplats, planeringar och angoringsväg för Ståthållaren 14 inom Ståthållaren 4.

I nära anslutning till planområdet finns en förskola vid Trappgränd.



*Fastigheten Ståthållaren 4 med befintligt bostadshus sett från Trappvägen.*

### Trafik och kommunikationer

Närmsta busshållplats finns på Svanholmsvägen ca 50 meter från planområdet. Både Svanholmsgatan och Stockholmsvägen har gång- och cykelväg. Trappvägen är en villagata utan separata gångbanor.

Idag finns ingen parkering för befintliga bostäder inom Kv. Ståthållaren. Befintlig parkering längs Trappvägen är huvudsakligen anlagd på kommunens fastighet Stocksund 2:130, men är inte upplåten åt någon särskild fastighet.

### Teknisk försörjning

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten. Med ökad belastningen på avloppsledningsnätet behöver kapaciteten säkerställas i planarbetet. För att omhänderta dagvatten inom fastigheten kan ett avskärande dike anläggas inom fastighetens lägsta norra del som en del av trädgårdsanläggningen. Detta behöver utredas vidare i

planskedet. Mot Trappvägen kan infiltrationsöppna ytskikt kombineras med luftiga förstärkningslager under parkeringsytorna för att omhänderta dagvatten.

Planområdet kan anslutas till redan befintligt nät för el, tele och data.

Fjärrvärme finns inte framdragen till fastigheten, men Norr Energi har ett fjärrvärmenät i delar av kommunen.

### Miljö, hälsa och säkerhet

Enligt den kommuntäckande bullerinventeringen från 2015 överskrider inte några riktvärden för trafikbuller som gäller för bostäder. Ytterligare utredning av trafikbuller bedöms därför inte behövas.

Bergarter och jordar med förhöjd risk för radonförekomst finns i närheten varför detta behöver utredas innan bygglov beviljas.

Ingen misstanke om markföroreningar finns eftersom inga kända fyllnadsmassor finns och för att marken sedan länge endast använts för bostadsändamål.

Förekomsten av luftföroreningar i form av partiklar (PM10) och kvävedioxid (NO<sub>2</sub>) överskrider inte gränsvärdena enligt kartor från SLB-analys, framtagna på uppdrag av Östra Sveriges luftvårdsförbund.

Avfallshanteringen planeras ske genom kärl inom kvartersmark mot gata. Kärlen kan hämtas och tömmas och utrymme finns för entreprenörernas fordon. Hushållsavfall föreslås sorteras i två fraktioner i bottentömmande kärl och källsortering av övriga fraktioner föreslås ske i skåp.

### Klimat

Planområdet är inte direkt utsatt för framtida utmaningar till följd av klimatförändringar som höjda havsnivåer eller kraftigare regn.

## 5. Projektets bedrivande

Projektet styrs från kommunledningskontoret av en projektledare. Ingen markanvisning kommer ske och genomförandet är huvudsakligen exploatörens angelägenhet. Från kommunledningskontoret begränsas projektet till att omfatta delprojekt detaljplan. Kommunen bedöms inte ha några kostnader för anläggningar på allmän plats och någon markanvisning kommer inte göras. Efter delprojekt detaljplan kommer endast mindre insatser göras för att bevaka och säkerställa att exploatörens åtaganden uppfylls. Under delprojekt detaljplan tillsätts en arbetsgrupp från berörda förvaltningar.

### Delprojekt detaljplan

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

En preliminär bedömning, utifrån nuvarande kunskap, är att genomförandet av planen inte riskerar att bidra till någon betydande miljöpåverkan. I kommande behovsbedömning kan det ställningstagandet komma att ändras.





Följande utredningar har tagits fram:

- Bebyggelseförslag

Följande utredningar behöver tas fram:

- Dagvattenutredning med skyfallskartering
- VA-utredning med kapacitetsbedömning

Under planprocessen kan framkomma att ytterligare utredningar krävs. Utredningar till följd av planarbetet ska bekostas av sökanden. Planarbetet finansieras med planavtal mellan sökanden och Danderyds kommun.

## 6. Ekonomi

Kommunen kommer i detta projekt inte att ha utgifter som rör utbyggnad av allmänna anläggningar. Projektet kräver inga investeringar på allmän plats. Exploatören ansvarar för kommande bebyggelse inom kvartersmark och endast mindre anpassning av gatan kommer krävas för anslutning till ytor för parkering och angöring. Exploateringsavtal som reglerar kostnader och ansvar ska träffas före planens antagande.

Kommunledningskontoret upprättar plankostnadsavtal med exploatören som ska täcka kostnader för att ta fram detaljplan i stället för planavgift i bygglovskedet. Avtalet upprättas efter beslut om planuppdrag i byggnadsnämnden.

## 7. Preliminär tidsplan

- Detaljplanering 2017
- Utbyggnad påbörjas tidigast 2018

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind  
Plan- och exploateringschef

Annika Alm  
Planeringschef