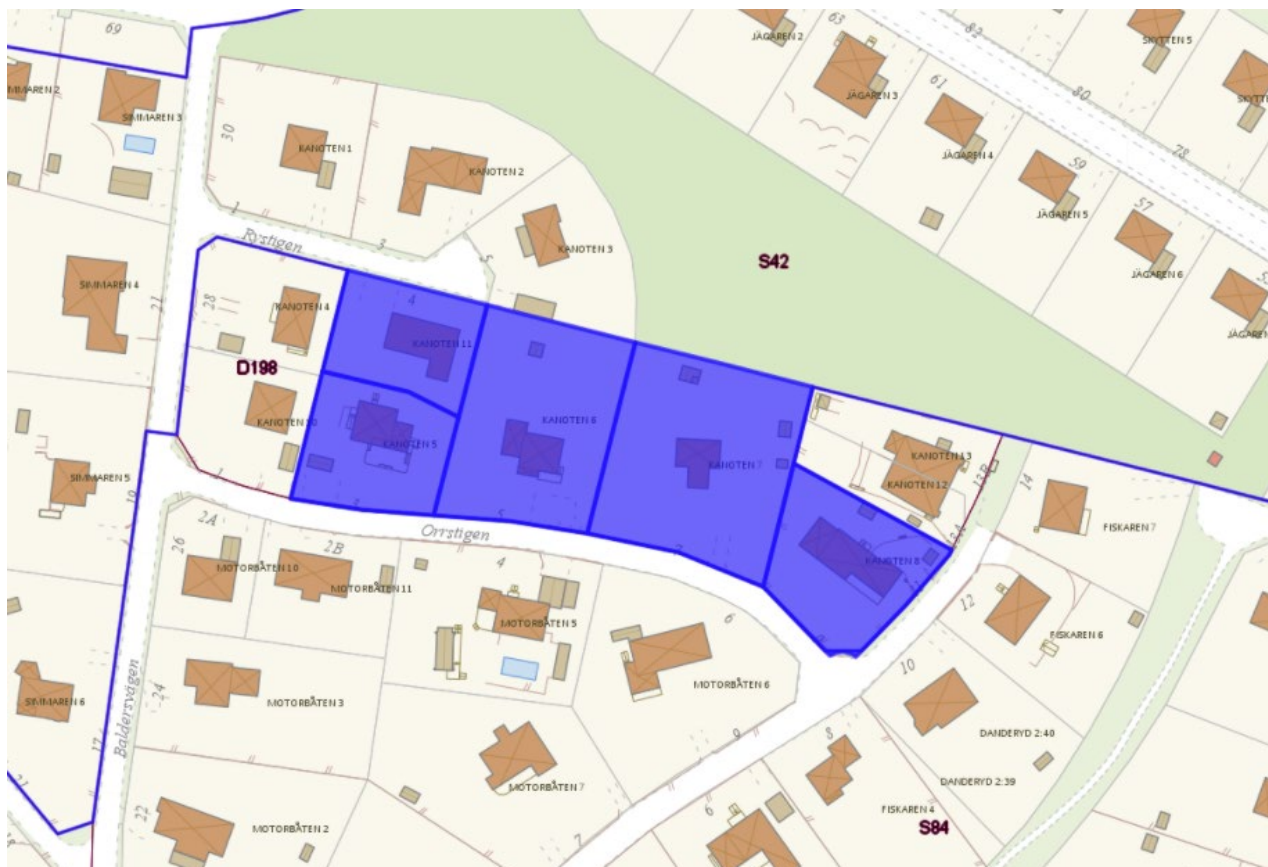


Katarina Löfberg



Planbeskrivning till ändring av detaljplan S42 – del av Rinkeby och Sättra, 1949

Danderyds kommun
ANTAGANDEHANDLING

2022-05-20

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, kommunledningskontoret.

Innehållsförteckning

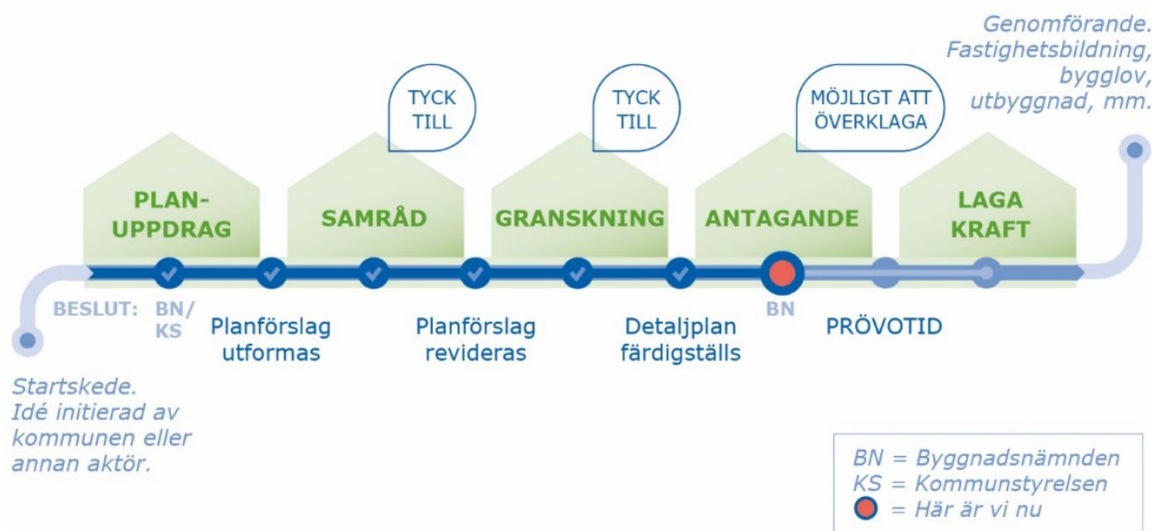
INLEDNING.....	3
Planens handläggning.....	3
Handlingar	3
Syfte och huvuddrag	4
Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken.....	4
Planområdet/lägesbestämning.....	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Planuppdrag	5
Riksintresse	5
RUFS	5
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden	6
Vattendirektiv.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
Natur och bebyggelse	7
Teknisk försörjning	8
Förändringar och konsekvenser för berörda fastigheter	8
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
Fastighetsrättsliga frågor	8
Tekniska frågor.....	9
Ekonomiska frågor	9
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	9
Genomförandetid.....	9
Fastighetsplan/tomtindelning.....	9

2022-05-20

INLEDNING

Planens handläggning

Handläggningen av planändringen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Standardförfarande innebär att ett förslag till ändring upprättas och skickas ut på samråd till sakägare (boende i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter m.fl. för synpunkter. Inkomna synpunkter sammanställs och planförslaget justeras. Därefter skickas 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 byggnadsnämnden 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 vinner detaljplanen laga kraft.



Bilden visar hur långt planarbetet kommit.

Tidsplan

För planprocessen gäller följande tidsplan:

- Samråd genomfördes 8:e mars 2022 – 5:e april 2022
- Granskning genomfördes 28:e april 2022 – 19:e maj 2022
- Beslut om antagande juni 2022

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta (1949 ändrad 2022)
- Planbeskrivning till ändring (denna handling)
- Stadsplanebestämmelser och beskrivning (1949)

2022-05-20

Syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för ändring av gällande detaljplan (S42), genom att minsta fastighetsstorlek regleras till 800, 1000 resp. 1500 kvadratmeter (kvm), utifrån nuvarande storlek. Ändringens syfte är förenligt med syftet i gällande detaljplan S42. Befintliga planbestämmelser fortsätter att gälla parallellt med detta tillägg.

Huvudsyftet med ändringen är att motverka att kommunens villaområden förtätas på ett ovarsamt sätt.

Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken

Enligt 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 om miljöpåverkan (separat dokument).

Planändringen innebär ingen fysisk förändring av den befintliga miljön och bedöms därmed inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken.

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

Planområdet/lägesbestämning

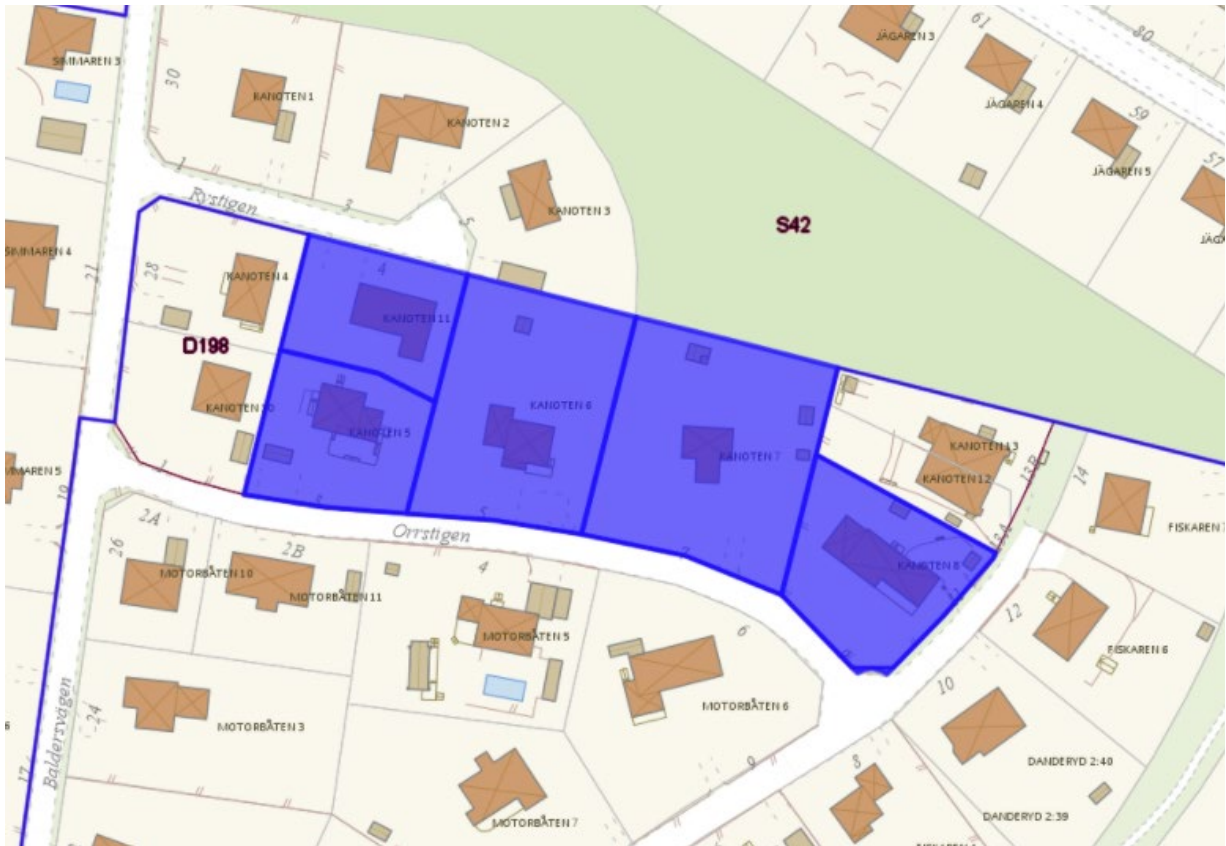
Området är beläget i kommundelen Danderyd och utgörs av fem villafastigheter inom kvarteret Kanoten (Kanoten 5, 6, 7, 8 och 11).

Arealen på ändringsområdet är ca 6300 kvm. Fastigheterna är privatägda.



Planområdet inringat i blått. Ändringen berör de blåmarkerade fastigheterna.

2022-05-20



Fastigheter berörda av planändringen markerade i blått.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2021-04-26, § 55, att uppdra åt byggnadsnämnden att ta fram förslag till ändring av detalplanerna S3, S42, S65, S74, S84, S367 och S379 så att

- en minsta fastighetsstorlek alternativt fastighetsbestämmelser sätts för fastigheterna inom varje enskilt kvarter anpassade efter de historiskt mest förekommande storlekarna så långt det är möjligt
- antalet huvudbyggnader begränsas till maximalt en (1) där sådan begränsning saknas.

Riksintresse

Inga riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet.

RUFS

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholm, RUFS 2050, pekar ut ändringsområdet som ett område med primärt bebyggelse.

2022-05-20

Översiktsplan

I Danderyds gällande översiktsplan, från 2022, anges att området är sammanhållen bostadsbebyggelsebebyggelseområde. Planändringen är i enlighet med gällande översiktsplan.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

För området gäller förslag till stadsplan för Rinkeby 5¹ (stä. 904), delar av Sättra 1¹ (stä. 903), Rinkeby 1¹ och 4¹ (stä. 905) m.fl. fastigheter inom Danderyds köping, (S42). Planen fastställdes 1949.

För villakvarteren anges beteckningen BFII; friliggande bostäder i högst två våningar (maximal byggnadshöjd 7,2 m). Högst en huvudbyggnad tillåts inom varje fastighet. Huvudbyggnad får innehålla två lägenheter. Fyra femtedelar av bostadsfastigheterna ska lämnas obebyggda. Den maximala byggnadsytan är 200 kvm per bostadsfastighet.

Tomtindelningar finns för samtliga fastigheter inom planområdet, bortsett från de fem fastigheterna denna planändring berör. För en del fastigheter har nya detaljplaner upprättats, dessa ingår därmed inte längre i S42.

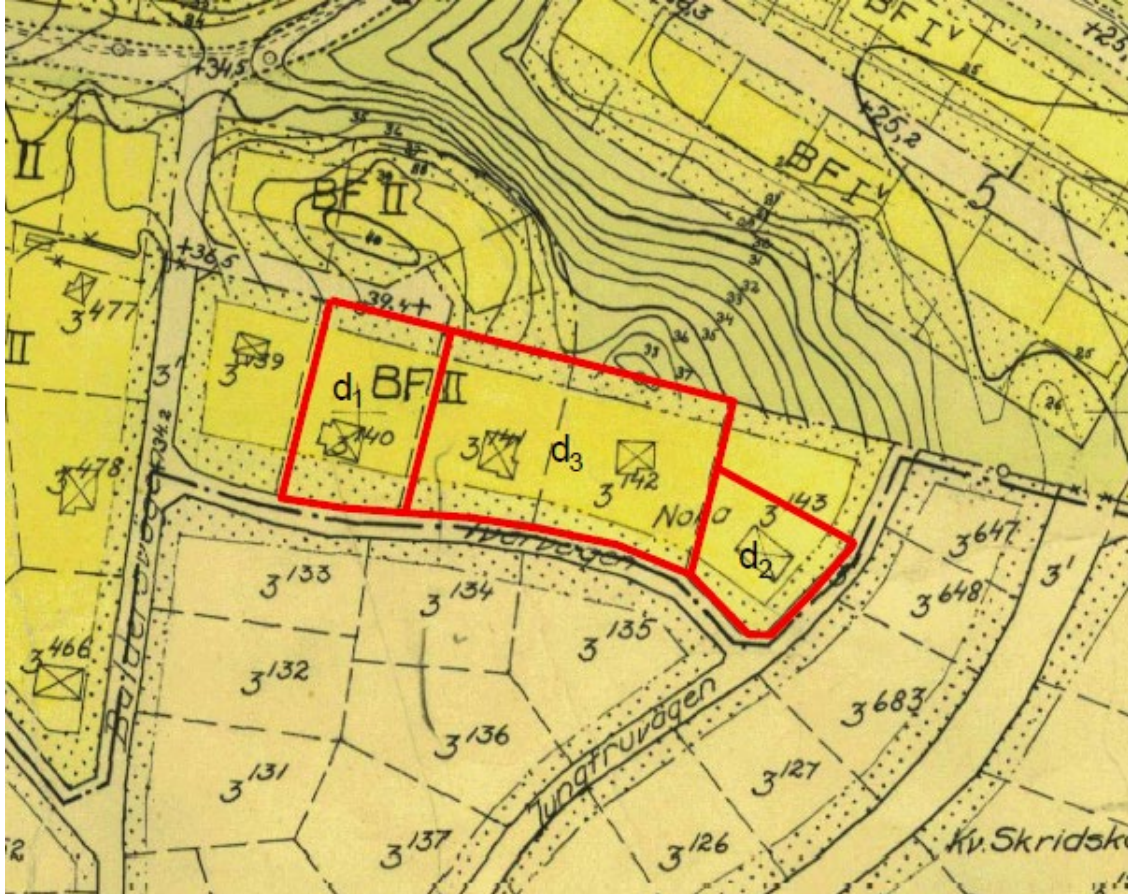
Vattendirektiv

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2016 om förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljö kvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Norra Östersjöns vattendistrikt. Föreskriften med miljö kvalitetsnormerna 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. Det medför att dagvattenfrågor ska hanteras i varje ny detaljplan och att detaljplanerna ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

Edsviken (SE659024-162417) som är recipient för dagvattnet inom planområdet påverkas inte av planändringen, som inte leder till någon förändring utan syftar till att bevara befintliga kvarter i nuvarande form.

2022-05-20

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER



- d₁ Minsta fastighetsstorlek tillåts vara 800 m²
- d₂ Minsta fastighetsstorlek tillåts vara 1000 m²
- d₃ Minsta fastighetsstorlek tillåts vara 1500 m²

Del av plankarta med område för planändring med förslag på kompletterande planbestämmelser.

Natur och bebyggelse

Ändringsområdet utgörs av fem villafastigheter med varierad bebyggelse uppförd under olika tidsperioder. Husen är huvudsakligen uppförda i två våningar och har trä- eller putsfasader.

Två av fastigheterna har sina ursprungliga storlekar på över 1500 kvm och har stora utrymmen för sina trädgårdar. De andra fastigheterna har styckats till ca 800, 900 och 1000 kvm och upplevs mer förtätade än de två andra större fastigheterna.

Området och dess bebyggelse utgör ingen utpekad kulturmiljö och har inga kända fornlämningar.

2022-05-20

Teknisk försörjning

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten samt är anslutet till befintliga nät för el, värme och elektrisk kommunikation.

Förändringar och konsekvenser för berörda fastigheter

De fastigheter som berörs är fem fastigheter inom kvarteret Kanoten (Kanoten 5, 6, 7, 8 och 11). Det är endast dessa fastigheter inom detaljplanen som inte har några gällande tomtindelningar. Övriga fastigheter har tomtindelningar som reglerar fastighetsindelning och storlek på fastigheter. I detaljplanebestämmelserna från 1949 finns ingen reglering av fastighetsstorlek.

Fastigheterna inom ändringsområdet får en bestämmelse som begränsar minsta tillåten fastighetsstorlek till 800, 1000 resp. 1500 kvm, beroende på nuvarande storlek. Det innebär att möjligheten att stycka de befintliga fastigheterna går förlorad.

Fastighetsbeteckning	Bestämmelse	Minsta tillåten fastighetsstorlek
Kanoten 5	d ₁	800 m ²
Kanoten 6	d ₃	1500 m ²
Kanoten 7	d ₃	1500 m ²
Kanoten 8	d ₂	1000 m ²
Kanoten 11	d ₁	800 m ²

Tabell som visar vad respektive fastighet som berörs av planändringen får för minsta fastighetsstorleksbestämmelse.

Bestämmelserna i gällande detaljplan (S42) fortsätter att gälla som tidigare, parallellt med de som tillkommer inom ändringsområdet. Föreslagna ändring leder inte till att någon fastighet blir planstridig.

Den föreslagna planändringen bidrar till att bevara befintliga villakvarters karaktär genom att ovarsam förtätning, i form av styckning av fastigheter, förhindras.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planändringen föranleder inga genomförandefrågor.

Fastighetsrättsliga frågor

Befintliga tomtindelningar och fastighetsplaner fortsätter att gälla inom alla de kvarter som regleras av detaljplan S42. De fastigheter som omfattas av planändringen har inga tomtindelningar eller fastighetsplaner. För dessa fastigheter införs i stället en minsta tillåten

2022-05-20

fastighetsstorlek om 800, 1000 resp. 1500 kvm, som innebär att möjligheten att stycka de befintliga fastigheterna går förlorad.

Befintliga rättigheter påverkas inte av planändringen.

Tekniska frågor

Inga tekniska frågor uppkommer som följd av planändringen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen har initierat planändringen och står för hela kostnaden för planprocessen samt framtagande av planhandlingar. Planändringen har inga genomförandefrågor och medför därför inga genomförandekostnader.

Avgifter och taxor

Eventuella åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom fastighetsreglering bekostas av den/de fastighetsägare som initierat åtgärden. Avgift enligt lantmäteritaxan erläggs.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planändringen får laga kraft.

Fastighetsplan/tomtindelning

Inga fastighetsplaner/tomtindelningar berörs av planändringen.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Dag Björklund
Tf. Plan- och exploateringschef

Katarina Löfberg
Planarkitekt