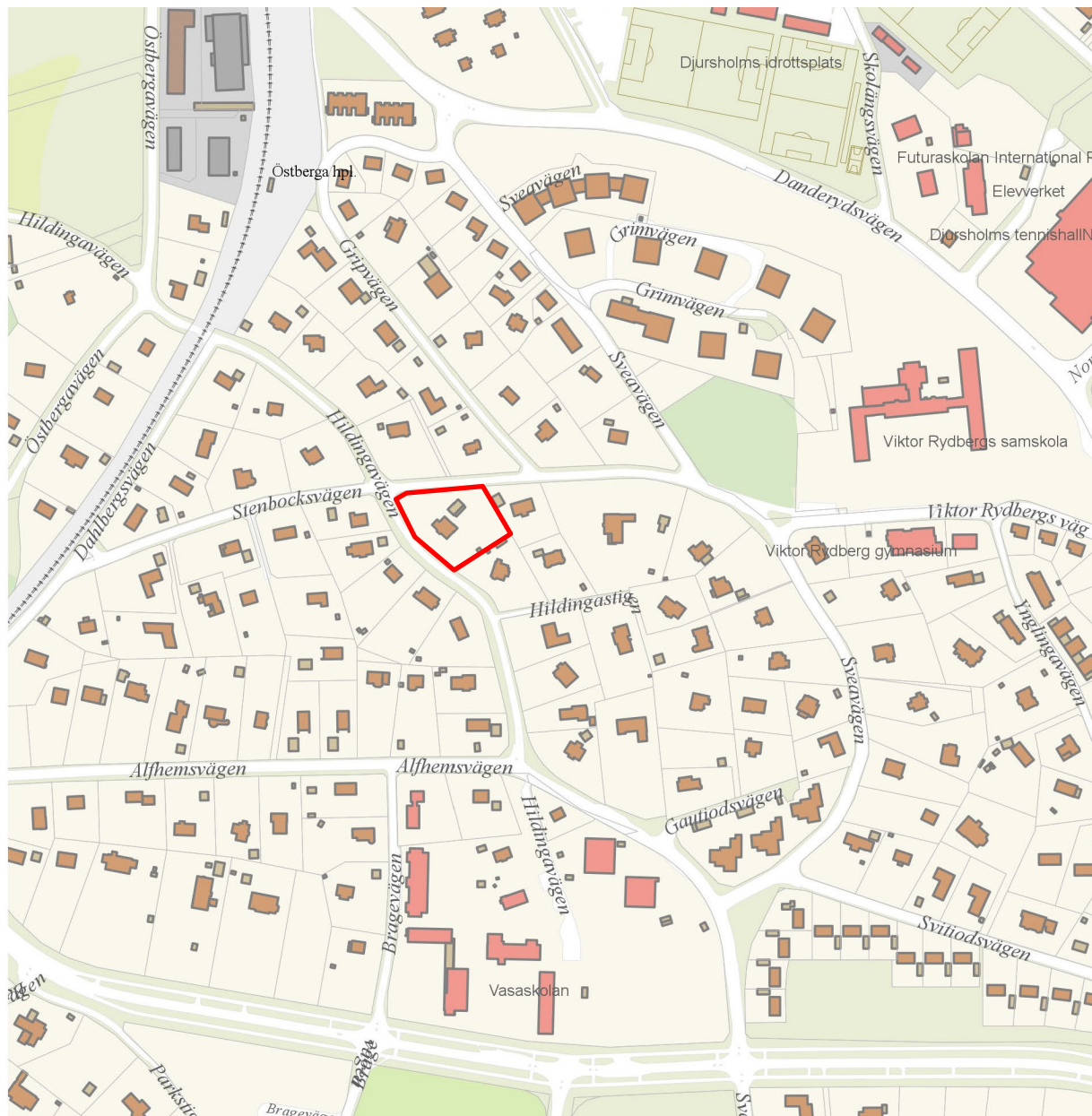


Jonas Carlsson



## Planbeskrivning

### Detaljplan för Gautiod 10 i Djursholm, Danderyds kommun ANTAGANDEHANDLING

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.

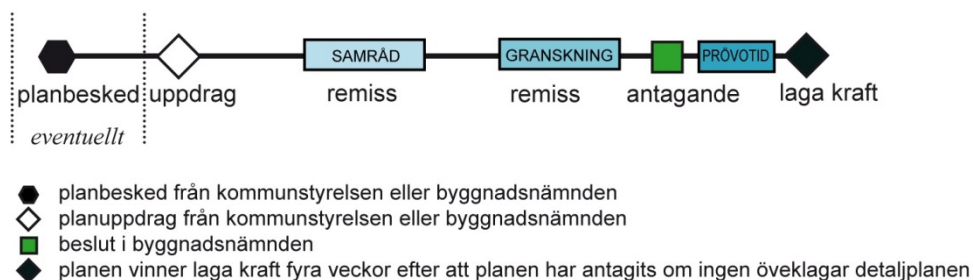
## Innehållsförteckning

|   |    |
|---|----|
| INLEDNING .....                                       | 4  |
| Planens handläggning .....                            | 4  |
| Handlingar .....                                      | 4  |
| Planens syfte .....                                   | 5  |
| Planens huvuddrag .....                               | 5  |
| Behovsbedömning .....                                 | 5  |
| Planområdet/lägesbestämning .....                     | 5  |
| GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN ..... | 6  |
| Planuppdrag .....                                     | 6  |
| Riksintresse .....                                    | 6  |
| Översiktsplan .....                                   | 6  |
| Detaljplaner och fastighetsplaner .....               | 7  |
| Vattendirektiv .....                                  | 7  |
| FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER .....  | 8  |
| Natur, mark och vatten .....                          | 8  |
| Bebyggelseområden .....                               | 8  |
| Trafik och kommunikationer .....                      | 15 |
| Teknisk försörjning .....                             | 15 |
| Tillgänglighet .....                                  | 15 |
| Hälsa och säkerhet .....                              | 15 |
| GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....                              | 18 |
| Organisatoriska frågor .....                          | 18 |
| Fastighetsrättsliga frågor .....                      | 18 |
| Tekniska frågor .....                                 | 18 |
| Dokumentation och kontroll .....                      | 19 |
| Ekonomiska frågor .....                               | 19 |
| ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....                           | 20 |
| Genomförandetid .....                                 | 20 |
| Fastighetsplan/tomtindelning .....                    | 20 |
| MEDVERKADNE TJÄNSTEMÄN .....                          | 20 |

## INLEDNING

### Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015. Standardförfarande innebär att ett förslag till ny detaljplan 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.



### Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

|            |                 |
|------------|-----------------|
| Samråd     | Kvartal 2, 2018 |
| Granskning | Kvartal 3, 2018 |
| Antagande  | Kvartal 4, 2018 |

Ärendet handläggs med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse den 2 januari 2015.

### Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Sändlista

För att utreda detaljplanens genomförbarhet har följande planeringsunderlag tagits fram:

- Kulturmiljöanalys Gautiod 10, Tyréns 2018-03-29
- Bebyggelseförslag, Ingemar Ståhl, arkitekt SAR 2018-11-20
- Dagvattenutredning, Marktema 2018-07-20

### **Planens syfte**

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för en tillbyggnad av befintligt bostadshus samt att utöka antalet bostadslägenheter till totalt fem. Tillbyggnad ska ske med hänsyn till områdets och fastighetens kulturhistoriska värden.

### **Planens huvuddrag**

Detaljplanen anger bostadsanvändning med oförändrad byggrätt jämfört med tidigare plan. Den huvudsakliga förändringen utgörs av möjligheten att totalt fem lägenheter medges. Genom detaljplanen införs ett rivningsförbud för befintlig huvudbyggnad. En tillbyggnad bör anpassas till omgivande bebyggelse och kvartersstruktur, terränganpassas och genom att vara en egen årsring låta ursprungsvillans volym vara fortsatt tydligt läsbar.

### **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 (separat dokument).

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL eller miljöbedömning enligt miljöbalken eftersom förändringen är av begränsad omfattning. Ett flerbostadshus i området kan ges karaktären av ett enbostadshus och planbestämmelser med syfte att bevara kulturvärdet kan kompensera för konsekvensen av miljöns förändring. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning. Särskild vikt kommer att läggas vid konsekvenser för kulturmiljön.

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

### **Planområdet/lägesbestämning**

Området är beläget i Djursholm ca 300 meter från roslagsbanans hållplats Östberga och utgörs av fastigheten Gautiod 10.

Arealen är 3376 m<sup>2</sup>.

Fastigheten ägs av bostadsrättsföreningen Rudolf.

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade den 2016-04-13, § 21, att uppdra åt kommunledningskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att tillåta fem lägenheter inom fastigheten Gautiod 10.

### Riksintresse

Planområdet omfattas av riksintresseområde Djursholm (AB38) för kulturmiljövården enligt 3 kap Miljöbalken. Områden av riksintressen skall enligt miljöbalken skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturmiljön. Kommunen har därför preciserat riksintresset i förslag till översiktsplan genom 11 stycken värdekärnor varav fastigheten Gautiod 10 utgör en del av värdekärnan Hildingavägen/Stenbocksvägen (B43).

Riksantikvarieämbetet är den myndighet som beslutar om förändringar av riksintressen för kulturmiljövården. Riksantikvarieämbetet anger följande motivering och uttryck för riksintresset

#### MOTIVERING

Landets första som förort anlagda villastad grundad på privat initiativ, och förebilden för flera liknande efterföljande samhällen. En föregångare vad gäller planutformning och med individuellt utformad bebyggelse som framför allt speglar perioden 1890 - 1930 och boendet för ett högborgerligt och intellektuellt samhällsskikt.

#### UTTRYCK FÖR RIKSINTRESSET

Det oregelbundna planmönstret uppbyggt kring Djursholmsbanan som huvudstråk, med stora naturtomter, stora villor där stilidealen kan följas från de första enkla trävillorna till nationalromantik, jugend och funktionalism. Skola, stationer, parker och andra anläggningar för gemensamma funktioner.

Inga riksintresseområden enligt 4 kap Miljöbalken berör planområdet.

### Översiktsplan

I Danderyds gällande översiktsplan, från 2006, anges att marken ska användas som bebyggelseområde. Översiktsplanen anger att kulturhistoriska värden ska beaktas när nya byggnader uppförs i den befintliga bebyggelsemiljön. Flera av översiktsplanens riktlinjer är relevanta för hur bebyggelsen i denna detaljplan ska regleras:

Kulturhistoriskt värdefulla miljöer skall skyddas mot åtgärder som påtagligt kan skada kulturvärdena. Nya detaljplaner med bestämmelser till skydd för kulturvärdena ska utarbetas om de hotas.

Vid ändringar av äldre detaljplaner som inrymmer kulturhistoriskt värdefulla byggnader, där kulturvärdena tidigare inte reglerats, bör planbestämmelserna innehålla klara och entydiga regleringar av de förändringar som tillåts.

Vid nybebyggelse ska hänsyn tas till kulturhistoriska bebyggelse- och miljövärden. Nya byggnader ska tillföra området estetiska och arkitektoniska värden.

### **Detaljplaner och fastighetsplaner**

Gällande detaljplan är S143 från 1968 (aktbeteckning 0162-S4/1968). Detaljplanen anger bostadsändamål för kvarteret och en byggrätt i två våningar och maximalt en niondel av fastighetens area får bebyggas för huvudbyggnad. Därutöver får komplementbyggnad uppföras med maximal byggnadsarea på 1/40-del av fastighetens area, dock maximalt 40 kvadratmeter. Minsta fastighetsstorlek är 1600 kvadratmeter. Huvudbyggnad ska uppföras minst 6 meter från fastighetsgräns. Komplementbyggnad bör uppföras minst 4,5 meter från fastighetsgräns mot granne.

För Gautiod 10 gäller fastighetsplan (tomtindelning enligt tidigare benämning) T5 från 1923 (aktnummer 0162-T5/1923). Genom detaljplanen upphävs fastighetsindelningsbestämmelserna enligt fastighetsplanen inom planområdet. I övriga delar fortsätter fastighetsplanen att gälla.

### **Vattendirektiv**

Enligt de miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna, som Vattenmyndigheterna för Norra Östersjöns vattendistrikt fastställde den 16 december 2016 för perioden 2016 – 2020 ska kommunerna 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. Det ställer krav på hållbar dag- och spillvattenhantering.

### **Stora Värtan**

Stora Värtan är recipient för dagvattnet inom planområdet. Vattenförekomsten har idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Enligt förslag till miljökvalitetsnorm ska Stora Värtan nå god ekologisk status till år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus till år 2021. God status avseende tributyltennföreningar (TBT) bedöms ta lång tid att uppnå och omfattas därför av tidsfrist till år 2027. Miljökvalitetsnormen kräver att den kemiska vattenkvaliteten ska bli bättre än idag med undantag av kvicksilverföreningar, PBDE och TBT där vattenkvaliteten inte ska bli sämre än idag.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Natur, mark och vatten

#### Grönstruktur – mark och vegetation

Tomten inom planområdet innehåller flera grova ädellövträd som karaktäriserar Djursholm. Fällning av träd som enligt Länsstyrelsen klassas som särskilt skyddsvärda kräver en anmälan enligt 12 kap. 6 § miljöbalken. Enligt Naturvårdsverkets och Länsstyrelsens definition, ska särskilt skyddsvärda träd uppfylla något av följande kriterier: levande eller döda träd ska vara minst en meter i diameter på det smalaste stället under brösthöjd, levande eller död gran, tall, ek och bok som är äldre än 200 år (övriga trädslag som är äldre än 140 år) eller träd grövre än 40 cm i diameter i brösthöjd med utvecklad hållighet i huvudstammen. Inga skyddsvärda träd bedöms vara hotade i utbyggnadsförslaget.

Villabebyggelsen med dess ofta stora och varierande trädgårdar utgör en betydande naturmiljö i kommunen. Vid anläggandet av trädgårds- och villastadsstadsbebyggelsen värnades naturen för att främja en sund livsstil. Trädgårdsstadens ideal innebar att man redan för hundra år sedan bevarade träd och skogslika miljöer nära bebyggelse och i trädgårdar. Stora delar av villabebyggelsen utgörs därför fortfarande idag av gles skog med gamla träd som sträcker sig oavbrutet genom kommunens bebyggda områden. Ekarna är av speciell betydelse eftersom Danderyd tillsammans med kungliga Djurgården hyser ett av Europas få kvarvarande bestånd av fullvuxna äldre ekar.

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns registrerade på fastigheten i Riksantikvarieämbetets databas.

#### Geotekniska förhållanden

Enligt SGUs jordartskarta utgörs marken av ett tunt eller osammanhängande ytlager av morän på urberg. Marken bedöms vara lämplig för bostadsbebyggelse.

#### Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

#### Lek och rekreation

Plats för utevistelse, lek och rekreation ska finnas inom planområdet.

### Bebyggelseområden

#### Bostäder

Huvudbyggnaden inom Gautiod 10 uppfördes 1905 som ett enbostadshus. Villan har byggts om flera gånger genom åren, och kring 1917 byggdes vinden om och en takkupa adderades. 1942 flyttades huvudentrén till västfasaden och fönsteröppningar tillkom. Då byggnaden konverterades till flerbostadshus efter att bygglov för tre lägenheter beviljades 1985 skedde förändringar både interiört och exteriört, särskilt genom nya kupor för vindstrappa och fönster. I några delar har byggnaden återställts genom att igensatta fönster tagits upp.





*Planområdets avgränsning, norr till vänster i bild.*



*Exempel på möjlig situationsplan*

Detaljplanen medger jämfört med tidigare detaljplan att fem bostadslägenheter får anordnas. Byggrättens omfattning i kvadratmeter är oförändrad, men detaljplanen möjliggör i praktiken att en tillbyggnad kan uppföras med ytterligare två lägenheter. Inom planområdet får endast en (1) huvudbyggnad uppföras om högst 375 m<sup>2</sup> byggnadsarea samt endast en (1)

komplementbyggnad om högst 40 m<sup>2</sup> bruttoarea i en våning. Komplementbyggnad ska uppföras minst en meter från fastighetsgräns.

### Gestaltning

En tillbyggnad får uppföras med hänsyn till befintlig huvudbyggnad i enlighet med plankartans skydds-, varsamhets- och utformningsbestämmelser. Begränsade rivningar av befintligt tak, fasad och stomme i samband med tillbyggnad är förenliga med bestämmelsen om rivningsförbud. Exempel på rivningar som är förenliga med detaljplanens bestämmelser är den åtgärd som krävs för att flytta ut fasaden mot nordväst, samt öppning i fasaden mot nordost för anslutning till föreslaget trapphus. Även rivningar i taket medges för anslutning mellan trapphus och vindsvåning.

Genomförd kulturmiljöanalys (Tyréns 2018-03-29) ger förslag till anpassning och utformning som ska vara vägledande vid tillbyggnad:

Underordna sig omkringliggande bebyggelse och inordna sig i den rådande kvartersstrukturen.

Ansluta till den för området karaktäristiska terränganpassningen och tomtens naturmarkskaraktär.

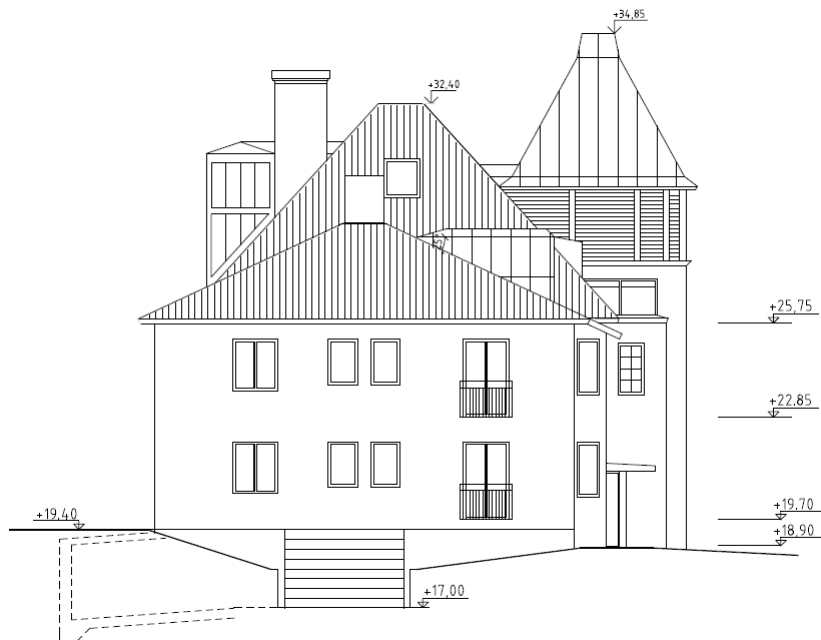
Fortsatt låta ursprungsvillans volym vara tydligt läsbar.

Utgöra en tydligt egen årsring till huset.



*Exempel på möjlig fasad mot nordväst*

*Bild: Ingemar Ståhl, arkitekt SAR*



*Exempel på möjlig fasad mot nordost*

*Bild: Ingemar Ståhl, arkitekt SAR*



*Exempel på möjlig fasad mot sydost*

*Bild: Ingemar Ståhl, arkitekt SAR*



*Exempel på möjlig fasad mot sydväst*

*Bild: Ingemar Ståhl, arkitekt SAR*



*Exempel på möjlig gestaltning av tillbyggnad. Vy mot öster.*

*Bild: A-gruppen*

## Kulturmiljö

Området är utpekad i översiktsplanen som bevarandeområde av riksintresse för kulturmiljövården (B43). I kulturmiljöhandbok för Danderyds kommun beskrivs Gautiod 10 som en värdefull byggnad, vilket är den näst högsta klassningen efter kategorin omistlig. Detaljplanen innehåller ett rivningsförbud vilket är väsentligt för att värna bredden i villabeståndet från perioden 1890 - 1930, i enlighet med värdebeskrivningen för riksintresset.

Som ett underlag för detaljplanen har en kulturmiljöanalys tagits fram (Tyréns 2018-03-29). Analysens syfte är att utifrån existerande värden i kulturmiljön bedöma det specifika förslag som tagits fram av fastighetsägaren.

Kulturvärdet i området utgörs av värdebärande karaktärsdrag som beskrivs på följande sätt:

### OMRÅDET - KVARTERET

Tidstypisk struktur med slingrande gator, stora kuperade tomter och fritt placerade arkitektritade villor.

Bostadsområde med välbevarade villor i nationalromantisk stil.

Tomter med sparad naturmark.

Öppet och lummigt gaturum med tillbakadragna hus.

### FASTIGHETEN GAUTIOD 10

Väl tilltagen lummig tomt med kuperad naturmark och uppvuxna träd.

Villa med nationalromantisk karaktär med ursprungliga proportioner i en samlad kvadratisk byggnadsvolym med tongivande torndel och bevarade exteriöra detaljer i fönster, tegeltak och naturstenssockel.

Villa med livfull taksiluett med toppformade tak.

Fönsterschema med ospröjsade fönster på bottenvåningen och småspröjsade på övervåningen.

Ovala fönstermotiv.

Markerad takfot.

## Utformningsbestämmelser för tillbyggnad

- f 1 Takmaterial ska vara av tegel.
- f 2 Fasader ska anpassas i färgsättning till befintlig byggnad.
- f 3 Fönster ska vara av trä.
- f 4 Sockel ska vara av natursten.
- f 5 Balkong får inte utföras utkragande mot gata.

Utformningsbestämmelser för länkbyggnad mellan huvudbyggnad och tillbyggnad:

- f 6 Fasader på länkbyggnad ska vara genomskiktiga och huvudsakligen utföras i glas.
- f 7 Takmaterial ska vara band- eller skivtäckt plåt.

### Skyddsbestämmelser

q<sub>1</sub> Takutformning får inte ändras.  
Med takutformning avses de ursprungliga toppformade taken med markerad takfot, putsad skorsten samt takens täckning i form av tegel och skivplåt.

q<sub>2</sub> Fasadutformning får inte ändras  
Med fasadutformning avses fasadputs och naturstenssockel och fönsterschemat med spröjsade fönster i källare och övervåning samt ospröjsade i bottenvåning.

### Rivningsförbud

r<sub>1</sub> Byggnaden får inte rivas.

### Varsamhetsbestämmelser vid ändring

k<sub>1</sub> Exteriöra karaktärsdrag och värden ska tas tillvara vid ändring.  
Sockel ska vara av natursten.  
Fasader ska vara kalkputs i en ljus kulör.  
Takbeläggning ska vara tegel på huvudvolym.  
Takbeläggning ska vara skivplåt på torndel.  
Fönster ska vara av trä och följa det ursprungliga fönsterschemat när det gäller spröjsindelning.  
Senare tillkomna fönster av exempelvis aluminium ersätts vid byte av fönster mot nya av trä med utgångspunkt från befintliga träbågar från 1905, 1917 eller 1940-talet.

### Konsekvenser

Följande sammanfattande konsekvensbedömning görs i kulturmiljöanalysen:

En tillbyggnad av villan bedöms ur antikvarisk synpunkt vara möjlig. Tillbyggnadens placering på villans norra sida är väl vald. Greppet att länka samman flera tydligt läsbara volymer ligger helt i linje med det nationalromantiska villabyggandet som ofta utmärks av flera till varandra kopplade volymer och varierade takfall. Anpassning till villan i planform, taksiluett och fasadgestaltning bidrar till att tillbyggnaden inordnar sig i helhetsmiljön såväl på tomtens som i kvarteret. Tilläggets skala och angöring mot hela nordfasaden gör att fokus i hög grad förskjuts från den äldre villan till de nya delarna i vyn mot Stenbocksvägen. Rivning och nybyggnad av västfasaden innebär ingrepp i husets stomme och bidrar även till att ursprungsvolymen och torndelen blir mindre framträdande.

Kvarterets och tomtens naturmark och terräng samt öppenhet är viktig att värna. Anpassning av såväl komplementbyggnader som anlagda ytor genom placering, utformning och material är centralt.

## **Trafik och kommunikationer**

### Gator och trafik

Omgivande gator påverkas inte av detaljplanen.

### Parkering

Parkering för fastighetens behov inklusive besöksparkering ska ske inom fastigheten, och huvudsakligen i underjordiskt garage. Till fem lägenheter bör minst fem parkeringsplatser anordnas. Eventuell besöksparkering kan anordnas som markparkering.

### Kollektivtrafik

Roslagsbanans hållplats Östberga är närmsta påstigningsplats för kollektivtrafik. Busshållplats finns bland annat på Vendevägens hållplats Vasaskolan.

## **Teknisk försörjning**

### Vatten och avlopp

Området ingår i verksamhetsområdena för ren-, spill- och dagvatten.

Dagvatten ska så långt som möjligt omhändertas inom fastigheten. Genom en bestämmelse på plankartan anges att högst 35 % av fastighetens area får hårdgöras och bebyggas. Övrig mark ska vara tillgänglig för perkolation.

En dagvattenutredning har tagits fram för planförslaget (Marktema 2018-07-20). Genomförandet ska ske i enlighet med dagvattenutredningens förslag. Utredningen visar att det dagvatten som uppstår efter planens genomförande enligt arkitektens situationsplan (Ingemar Ståhl 2017-11-30) kan hanteras så att möjligheterna till att uppfylla MKN i recipienten förbättras utan att otillåten översvämning riskerar uppstå.

### Värme

Inget fjärrvärmenät finns utbyggt i närområdet. Uppvärmning kan ske med värmeväxlare.

### El och elektronisk kommunikation

El och elektronisk kommunikation finns utbyggd i området.

## **Tillgänglighet**

Tomt och bostadsentré kan angöras tillgängligt. Hiss ska anordnas i enlighet med gällande tillgänglighetskrav.

## **Hälsa och säkerhet**

### Klimat

På grund av platsens topografiska förhållanden bedöms ingen risk finnas för översvämningar vid störtregn eller till följd av stigande havsnivå.

## Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns redovisade i länsstyrelsens databas över förorenade områden (EBH-stödet).

## Avfall

Anordningar och yta för avfallshantering ska rymmas inom fastigheten. Avfall ska källsorteras.

## Luftkvalitet

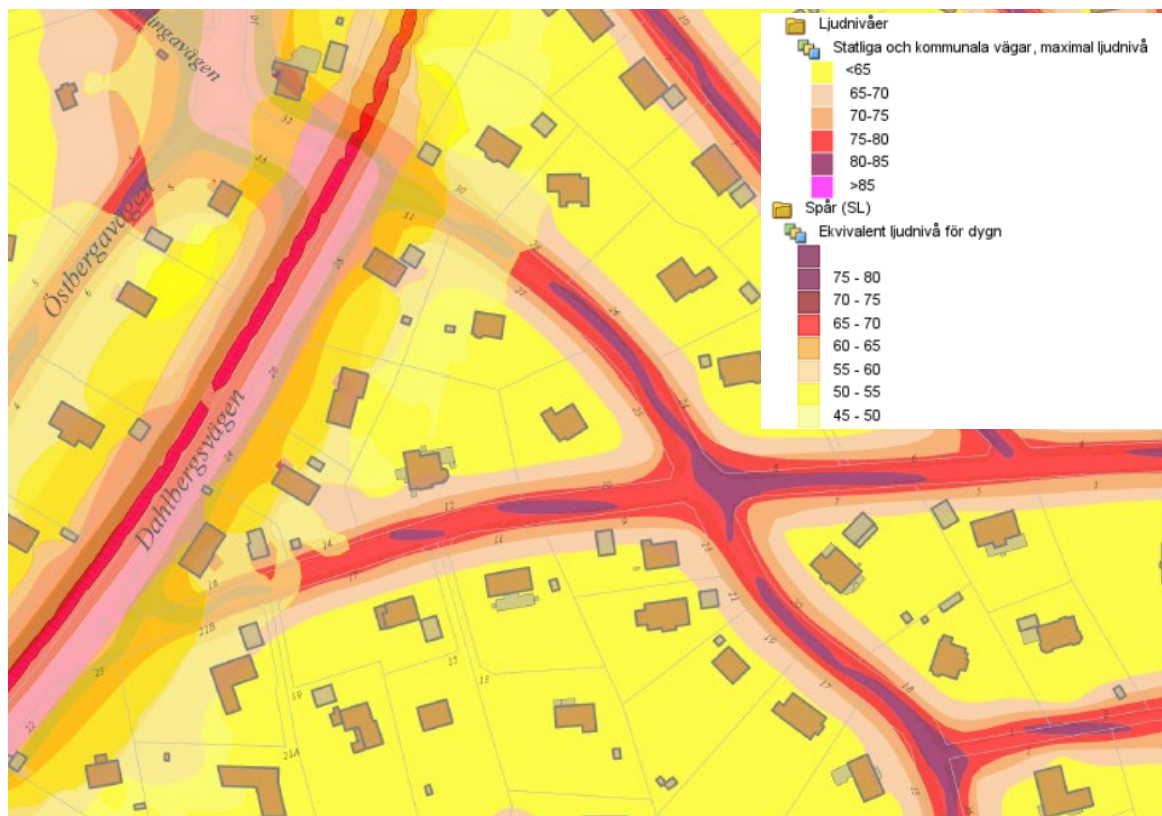
Luftkvaliteten i området är god. Enligt uppgifter från Östra Sveriges luftvårdsförbund beräknas halten för kvävedioxid (timvärde) vara 20-30  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  i planområdet. Halten för inandningsbara partiklar (PM10 årsmedelvärde) är beräknade till 10-15  $\mu\text{g}/\text{m}^3$  medan uppgift om bensenhalterna i området saknas. Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

## Risker

Inga särskilda risker finns i omgivningarna som kräver hänsyn i planeringen.

## Buller

Enligt kommunens övergripande bullerkartläggning (2015) är inte fastigheten vid fasad exponerad för trafikbuller från väg (<60 dB ekvivalent ljudnivå) eller järnväg i sådan utsträckning att ytterligare utredning eller särskilda åtgärder krävs.



Trafikbuller från väg och spår, ekvivalent ljudnivå (2015)





*Trafikbuller från väg och spår, maximal ljudnivå (2015)*

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Detaljplanen omfattar ingen allmän plats.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av s k servisledningar (enskild ledning in till byggnaden).

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

### Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till Gautiod 10 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande regleras i exploateringsavtal mellan Danderyds kommun och ägaren till Gautiod 10. Avtalet avser att bland annat reglera ansvar för genomförandet, avfallshantering och annan teknisk försörjning samt dagvattenhantering. Avtalet reglerar även ersättningar till följd av detaljplaneläggningen såsom skyddsbestämmelser och rivningsförbud.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

Fastighetsplan T5 från 1923 (aktnummer 0162-T5/1923) för Gautiod 10 m fl upphör att gälla. Utanför planområdet fortsätter fastighetsplanen att gälla även efter detaljplanens antagande. Nya fastighetsindelingsbestämmelser upprättas inte. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

#### Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Fastigheten Gautiod 10 ingår inte i någon gemensamhetsanläggning. Inga kända servitut eller ledningsrätter belastar fastigheten idag.

#### Konsekvenser för berörda fastigheter

Genomförandet av detaljplanen kräver inte någon fastighetsreglering.

### Tekniska frågor

#### Tekniska undersökningar

Utöver kulturmiljöanalys (Tyréns 2018-03-29) och bebyggelseförslag (Ingemar Ståhl, arkitekt SAR 2017-11-30) har inga tekniska undersökningar tagits fram som underlag för detaljplanen.

## Tekniska anläggningar

### Vägar

Fastigheten är redan ansluten till befintlig kommunal gata och ingen utbyggnad eller standardhöjning planeras för tillfället.

### Vatten- och avlopp

Befintliga kommunala VA-anläggningar bedöms ha kapacitet för exploateringen. Anslutningspunkten finns idag i Hildingavägen.

Avlopps nätet inom kvartersmark ska utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Anslutning till befintlig dagvattenledning och eventuell omläggning av dagvattenledningar på kvartersmark, som krävs på grund av utbyggnaderna, ska ske på fastighetsägarens bekostnad. Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning och avledas till allmän dagvattenledning eller diken.

### El och tele

Fastigheten ansluts till redan befintligt nät för el och tele.

## Dokumentation och kontroll

Fastighetsägaren upprättar kontrollprogram för exploateringens kvalitetssäkring. Väg- och VA-anslutningar till allmänna anläggningar ska dokumenteras i enlighet med tekniska kontorets föreskrifter.

En markplaneringsritning ska lämnas in i samband med bygglovsansökan.

En etableringsplan som redovisar hur den befintliga vegetationen ska skyddas under byggtiden inlämnas i samband med byggnationen.

## Ekonomiska frågor

### Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanen medför inga direkta investeringar i allmänna anläggningar för kommunen. Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten.

### Detaljplanekostnader

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.

### Avgifter och taxor

### Vatten- och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa.

### Bygglov, bygganmälan

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

**Lantmäteriförrättning**

För åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom bildande av servitut eller gemensamhetsanläggning erläggs avgifter 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.

**Fastighetsplan/tomtindelning**

Gällande tomtindelning T5 från 1923 upphävs för Gautiod 10 i och med att denna plan antas och beslutet vinner laga kraft.

**MEDVERKADNE TJÄNSTEMÄN**

Detaljplanen har upprättats av planarkitekt Jonas Carlsson.

**KOMMUNLEDNINGSKONTORET**

David Grind  
Plan- och exploateringschef

Jonas Carlsson  
Planarkitekt