

Jenny Söderlund



Planbeskrivning

Detaljplan för Kanoten 9

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.

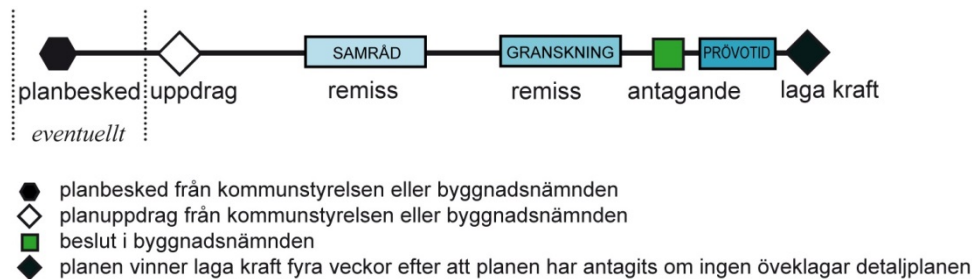
Innehållsförteckning

INLEDNING	4
Planens handläggning	4
Handlingar	4
Planens syfte och huvuddrag	4
Behovsbedömning	5
Planområdet/lägesbestämning	5
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Planuppdrag	5
Riksintresse	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden	5
Vattendirektiv	5
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	6
Planförslaget	6
Natur, mark och vatten	6
Bebyggelseområden	7
Trafik och kommunikationer	7
Teknisk försörjning	8
Tillgänglighet	8
Hälsa och säkerhet	8
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	9
Organisatoriska frågor	9
Fastighetsrättsliga frågor	10
Tekniska frågor	10
Ekonomiska frågor	11
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	11
Genomförandetid	11
KONSEKVENSER FÖR BERÖRDA FASTIGHETER	11
Medverkande tjänstemän	12

INLEDNING

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse från 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.



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
- Sändlista

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att möjliggöra för att parhusfastigheten Kanoten 9 ska kunna delas i två fastigheter.

Planförslaget syftar enbart till att möjliggöra för en administrativ ändring varför inga fysiska förändringar förväntas inom planområdet.

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.

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

Planområdet/lägesbestämning

Området är beläget i Danderyd på Jungfruvägen 13 och utgörs av fastigheten Kanoten 9. Arealen är 1007 kvm. Fastigheten är privatägd.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2017-12-06, § 128, att uppdra åt kommunledningskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att dela parhusfastigheten Kanoten 9 i två fastigheter.

Riksintresse

Inga riksintresseområden enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet.

Översiktsplan

I Danderyds gällande översiktsplan, från 2006, anges området som bebyggelseområde.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för området är S42, från 1949 (aktbeteckning 01-DAS-222/1950). Detaljplanen anger bostadsändamål i två våningar. Fastigheten får endast bebyggas med en bostadsbyggnad som får innehålla två lägenheter och ett uthus för garageändamål. Byggnaderna får uppnå en sammanlagd byggnadsyta om högst 200 kvm och byggnadshöjden begränsas till 7,2 meter. Bebyggelsen ska uppföras fristående.

Vattendirektiv

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2009 om miljö kvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Stockholm-Mälarenregionen. 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. Dagvattenfrågor ska hanteras i varje ny detaljplan och att detaljplanerna, om möjligt, ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

Edsviken är recipient för dagvattnet inom planområdet. Sjön uppnår idag otillfredsstillande ekologisk status, klass 2 på en femgradig skala. Miljö kvalitetsnormen, MKN, för sjön kräver att vattenkvaliteten år 2021 ska uppnå god ekologisk status, klass 4. Sjön uppnår idag även otillfredsstillande kemisk status.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget

Planförslaget möjliggör för klyvning av fastigheten Kanoten 9. Den befintliga fastigheten samägs av parhusets ägare och detaljplanen syftar till att göra det möjligt att äga var sin del av fastigheten som tillhör respektive bostadsdel. Då planförslaget enbart ska möjliggöra för en administrativ ändring förväntas inga fysiska förändringar inom planområdet.

Planbestämmelserna förändras enbart i de fall som krävs för att medge redan befintlig bebyggelse inom planområdet.

Bestämmelser om fastighetsindelning införs i detaljplanen för att säkerställa en ändamålsenlig indelning av fastigheterna. Den nya fastighetsgränsen dras genom mitten av befintligt parhus. De nya fastigheterna blir 472 kvm (lotten A) respektive 535 kvm (lotten B). Fastighetsgränsen föreslås snedställas i öster för att möjliggöra angöring för Lotten B. En bestämmelse om att 450 kvm är minsta fastighetsstorlek föreslås.



Illustration av fastighetsindelningsbestämmelsen

Huvudbyggnaden omfattar ca 202 kvm byggnadsarea varav 101 kvm byggnadsarea per bostad. I planen föreslås att största exploatering är 102 kvadratmeter byggnadsarea inom respektive fastighet för att göra befintlig huvudbyggnad planenlig. För att göra de två befintliga komplementbyggnaderna planenliga föreslås att största exploatering är 8 kvadratmeter byggnadsarea med en högsta nockhöjd om 3 meter för komplementbyggnad inom respektive fastighet. Högsta nockhöjd över angivet nollplan är 41 meter för huvudbyggnad. Från nock på huvudbyggnad får uppskjutande byggnadsdelar uppföras för vilka största bruttoarea är 12 kvadratmeter per fastighet och högsta nockhöjd över angivet nollplan är 43 meter. Bestämmelsen syftar till att medge befintliga uppstickande byggnadsdelar på huvudbyggnadens tak. För att möjliggöra att dagvatten renas, fördröjs och infiltreras inom fastigheten föreslås en bestämmelse om att endast 40% av fastighetsarean får hårdgöras.

Natur, mark och vatten

Grönstruktur – mark och vegetation

Fastigheten lutar svagt nedåt från nordväst till sydöst. Marken på byggnadens framsida är hårdgjord och består av marksten. Kortsidorna och baksidan består till största del av

gräsmatta. Buskar och träd ramar in fastigheten. En häck har planterats i mitten av fastigheten vilken bildar en tydlig avgränsning mellan respektive bostadsgård. I anslutning till bostädernas utgångar mot baksidan finns en hårdgjord, möblerbar yta. I nordöst angränsar fastigheten till naturmark med uppvuxna träd.

Fastighetsindelingsbestämmelsen delar fastigheten enligt befintlig uppdelning varpå gårdarna kommer fortsätta nyttjas på samma sätt som idag.

För att möjliggöra att dagvatten renas, fördröjs och infiltreras inom fastigheten föreslås en bestämmelse om att endast 40% av fastighetsarean får hårdgöras.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Geotekniska förhållanden

Enligt översiktliga kartor från Sveriges geologiska undersökning (SGU), utgörs jordarten i planområdet av grundlager berg och ytlager morän.

Bebyggelseområden

Exploateringen av området påbörjades under 30-talet. Bebyggelsen består av villor i en och en halv till två våningar. Husen är individuellt utformade och arkitekturen varierar i området.

Parhuset inom Kanoten 9 uppfördes 2004. Huset har gråa fasader i puts som bryts av med detaljer i trä. Huset är uppfört i två våningar och taket är flackt. Inom fastigheten finns två komplementbyggnader, en till respektive bostad. Den ena komplementbyggnaden är placerad i fastighetsgräns mot Kanoten 8 i sydväst, den andra är sammanbyggd med huvudbyggnaden i nordost.

Planförslaget möjliggör att fastigheten Kanoten 9 kan delas i två. Förslaget innebär ingen exploatering utöver redan befintlig bebyggelse. I planen föreslås att största exploatering är 102 kvadratmeter byggnadsarea inom respektive fastighet för att göra befintlig huvudbyggnad planenlig. För att göra de två befintliga komplementbyggnaderna planenliga föreslås att största exploatering är 8 kvadratmeter byggnadsarea med en högsta nockhöjd om 3 meter för komplementbyggnad inom respektive fastighet. Högsta nockhöjd över angivet nollplan är 41 meter för huvudbyggnad. Från nock på huvudbyggnad får uppskjutande byggnadsdelar uppföras för vilka största bruttoarea är 12 kvadratmeter per fastighet och högsta nockhöjd över angivet nollplan är 43 meter. Bestämmelsen syftar till att medge befintliga uppstickande byggnadsdelar på huvudbyggnadens tak. Minsta tillåtna fastighetsstorlek är 450 kvm.

Trafik och kommunikationer

Planområdet angörs från fastighetens sydöstra sida från angränsande lokalgata Jungfruvägen. Lokalgatan tar slut i höjd med fastigheten och smalnar av till en gångväg som avslutas med en trappa ned till naturområdet norr om Kanoten 9. Från naturområdet finns en stig som kopplas samman med kommunens cykelstråk.

För att säkerställa att den östra fastigheten kan angöras från Jungfruvägen föreslås en snedställd fastighetsgräns.

Parkering

I nuläget sker parkering inom den egna fastigheten mot gatan, vilket även planförslaget möjliggör för.

Kollektivtrafik

Närmsta busshållplats är belägen ca 250 meter söder om planområdet på Baldersvägen och närmsta tunnelbanestation finns i Mörby centrum ca 2,5 kilometer från planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för vatten-, spill- och dagvatten. Allmänna vatten-, spill- och dagvattenledningar finns i Jungfruvägen. Den befintliga fastigheten ligger inom kommunens verksamhetsområde för VA och har en gemensam förbindelsepunkt. Förbindelsepunkten kommer fortsättningsvis att vara gemensam efter föreslagen klyvning av fastigheten.

Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom planområdet. Allt takvatten och dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till vegetationsytor. Dagvatten avleds ytligt i området. För att möjliggöra att dagvatten renas, fördröjs och infiltreras inom fastigheten föreslås en bestämmelse om att endast 40% av fastighetsarean får hårdgöras.

El, värme och elektronisk kommunikation

El, värme, internet och telefoni finns i närområdet. Ledningsägare är E.ON och Skanova.

Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet bedöms vara god. För att säkerställa en god tillgänglighet ska tillgänglighetskraven i BBR (Boverkets byggregler) följas vid om- och nybyggnation.

Hälsa och säkerhet

Klimat

Fastigheten ligger inte inom eller i närheten av områden som riskeras att översvämmas.

Buller

Enligt den kommuntäckande bullerutredning som gjordes 2015 överskrids inte riktvärdena för buller inom planområdet. Planförslaget bedöms inte bidra till att riktvärdena överskrids och ytterligare utredningar av buller anses därför inte nödvändiga.

Markföroreningar

Det finns inga kända markföroreningar i området.

Avfall

Avfallshanteringen ska fortsättningsvis lösas inom den egna fastigheten. Föreskrifterna om avfallshantering för Danderyds kommun ska följas. Avfallsbehållare ska på hämtningsdagen normalt ställas vid fastighetsgräns eller vid renhållningsansvarig nämnd anvisad plats så nära angöringsplats för hämtningsfordon som möjligt.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt uppgifter från Östra Sveriges luftvårdsförbund beräknas halten för kvävedioxid vara 5-10 µg/m³ i planområdet. Årsmedelhalten för inandningsbara partiklar (PM10) är beräknade till 10-15 µg/m³ medan uppgifter om bensenhalter i området saknas. Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Det nya planförslaget omfattar ingen allmän platsmark.

Det allmänna ren-, spill- och dagvattennätet, som kommunen är huvudman för, är redan utbyggt och den befintliga fastigheten är idag ansluten. Kommunen ansvarar för framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar fram till förbindelsepunkt vid fastighetsgräns. Fastighetsägarna ansvarar för anläggande och framtida drift av s.k. servisledningar (enskild ledning in till det egna huset). Vid klyvning av fastigheten föreslås gemensamma vattenledningarna på kvartersmark inrättas som gemensamhetsanläggning.

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

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägarna till Kanoten 9 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande regleras i ett genomförandevalt mellan Danderyds kommun och fastighetsägarna.

I genomförandevaltet fastslås att fastighetsägaren ansvarar för alla kostnader och åtgärder som krävs för planens genomförande. Detta innefattar exempelvis lantmäteriförrättning, all bebyggelse inom fastigheten, inrättande av servitut och/eller gemensamhetsanläggningar för till exempel VA-ledningar samt ledningar för el och bredband som krävs för planens genomförande.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheten Kanoten 9 ska delas i två fastigheter genom en lantmäteriförrättning. Fastighetsägaren initierar och bekostar fastighetsbildningen hos lantmäteriet. Erforderliga gemensamhetsanläggningar/servitut bör bildas i samband med avstyckningen.

Fastighetsindelningsbestämmelser upprättas för att reglera ny fastighetsbildning. Fastighetsbildningen bedöms uppfylla de krav som ställs i 3 kap 1 § Fastighetsbildningslagen i och med att båda fastigheterna blir varaktigt lämpade för sitt ändamål, bostad, och redan i dagsläget är försörjd med kommunalt vatten och avlopp.

Fastighetsbildningen bedöms även uppfylla de krav på åtgärden som ställs i 5 kap 4 § Fastighetsbildningslagen genom att fastighetsindelningen leder till att de båda bostadslägenheterna i ett befintligt tvåbostadshus med till vardera lägenheten tillhörande trädgård, blir separata fastigheter. Detta är positivt ur administrativsynpunkt. Det sammanlagda värdet av fastigheterna efter genomförd delning bedöms bli högre än värdet av dagens fastighet, inräknat kostnad för förrättning.

Någon mer omfattande reglering av fastigheterna i området är inte aktuell, då området består av ett etablerat villaområde där alla kringliggande fastigheter är bebyggda.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Inom fastigheten finns ett avtalsservitut för villa och årlig avgäld (01-IM4-36/3521.1) till förmån för Danderyds kommun och en nyttjanderätt för tele (1925-08-24, Akt 277) till förmån för Skanova. Inskrivna rättigheter bedöms inte påverkas av planläggningen.

Anläggningar på kvartersmark, som är till nytta för flera fastigheter, kan inrättas som gemensamhetsanläggningar. Det finns inga befintliga gemensamhetsanläggningar inom fastigheten.

Befintliga gemensamma ledningar för de två fastigheterna föreslås att lösas genom gemensamhetsanläggning.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Planens genomförande bedöms inte medföra behov av tekniska undersökningar eftersom förslaget inte innebär någon utbyggnad inom fastigheten.

Tekniska anläggningar

Vägar

Fastigheten angörs från Jungfruvägen vilket även det nya förslaget möjliggör.

Vatten och avlopp

Fastigheten är anslutet till det kommunala vatten-, spill- och dagvattennätet.

Befintliga va-ledningar samt förbindelsepunkt till Kanoten 9 finns i Jungfruvägen. Vid en delning av fastigheten kommer befintlig förbindelsepunkt fortsatt vara gemensam.

Värme, el och elektronisk kommunikation

Ledningarna för el, värme och internet och telefoni finns i området och fastigheten är ansluten till nätet. Ledningsägare är E.ON och Skanova.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Detaljplanen bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Fastighetsägarna ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten och genomförande av detaljplanen såsom fastighetsbildning.

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 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

Detaljplanen innebär ingen ökad exploatering utan syftar till att medge att fastigheten Kanoten 9 kan delas och bilda två nya fastigheter. Fastighetsbildning föreslås ske så att de nya fastigheterna blir 535 kvm respektive 472 kvm. Det ekonomiska värdet av området bedöms öka då fastigheten Kanoten 9 delas i två.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Camilla Petersson, exploateringsingenjör

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Jenny Söderlund
Planarkitekt