

Anna-Britta Järliden



Planbeskrivning

Detaljplan för Breidablik 8 och 9

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.....	3
Planens handläggning.....	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag.....	4
Behovsbedömning.....	4
Planområdet/lägesbestämning.....	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	5
Planuppdrag	5
Riksintresse.....	5
Översiktsplan och kulturmiljöhandbok.....	5
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden	5
Strandskydd.....	5
Vattendirektiv.....	5
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	6
Planförslaget och dess konsekvenser.....	6
Natur, mark och bebyggelse	9
Trafik och kommunikationer	11
Teknisk försörjning	12
Tillgänglighet	13
Hälsa och säkerhet.....	13
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	14
Organisatoriska frågor.....	14
Fastighetsrättsliga frågor	14
Tekniska frågor.....	15
Ekonomiska frågor	15
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	16
Strandskydd.....	16
Genomförandetid.....	16
Fastighetsplan/tomtindelning.....	16
Övrigt.....	16

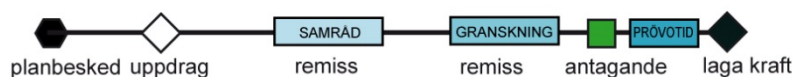
BILAGA: PLANILLUSTRATION

INLEDNING

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med enkelt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) 5 kap 7 §. Se bild nedan. Ett förslag till ny detaljplan upprättas och skickas ut på samråd till sakägare (boende i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter m fl. Inkomna synpunkter sammanställs sedan och eventuella ändringar förs in i förslaget. Därefter skickas planförslaget ut för granskning, som pågår under minst två veckor. Planförslaget tas sedan upp till byggnadsnämnden för antagande. Efter antagandet har de sakägare som inte fått sina synpunkter tillgodosedda ca 3 veckor på sig att överklaga beslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget vinner detaljplanen laga kraft.

ENKELT FÖRFARANDE
6-12 månader



- planberedning, grupp bestående av ledande tjänstemän och styrande politiker som träffas var fjärde vecka.
- ◇ planuppdrag från kommunstyrelsen eller byggnadsnämnden
- beslut om antagande i byggnadsnämnden
- ◆ planen vinner laga kraft fyra veckor efter att planen har antagits om ingen överklagar detaljplanen

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

- Samråd – juni-september 2018
- Granskning – nov 2018
- Beslut om antagande – dec 2018

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling) med planillustration

Utredningar/underlag

- Kulturvärden och konsekvensbedömning av detaljplan, Tyréns 2017-06-28
- PM Geoteknik, Bjerking 2018-10-17
- PM ang arkitektonisk gestaltning/värdebärande egenskaper, Glockgruppen Arkitekter AB 2018-11-06
- Dagvattenutredning Villa Pauli, Bjerking 2018-11-01
- PM ang Villa Pauli: Aspekter på parkanläggningens träd, Glockgruppen Arkitekter AB 2018-11-05

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att inom norra delen av planområdet pröva förutsättningarna att göra två uppförda komplementbyggnader planenliga samt tillåta en tillbyggnad på baksidan av huvudbyggnaden. Tillbyggnaden krävs för att verksamheten, som drivs av Djursholms Country Club, ska kunna inrymma ordentliga köks- och personalutrymmen. Inom den sydvästra delen av planområdet föreslås den befintliga tennisbanan höjas och utökas något norrut samt byggas under med omklädningsutrymmen tillhörande gymdelen. Den nyare av de två befintliga byggnaderna rivs och ersätts med en ny, lägre och mer genomsläpplig byggnadsdel. Ovanpå anläggs en takterrass. Närmast Strandvägen, i skydd bakom den befintliga muren, föreslås en pool anläggas. En grindstuga/vaktbod föreslås få uppföras strax innanför huvudentrén till området.

Behovsbedömning

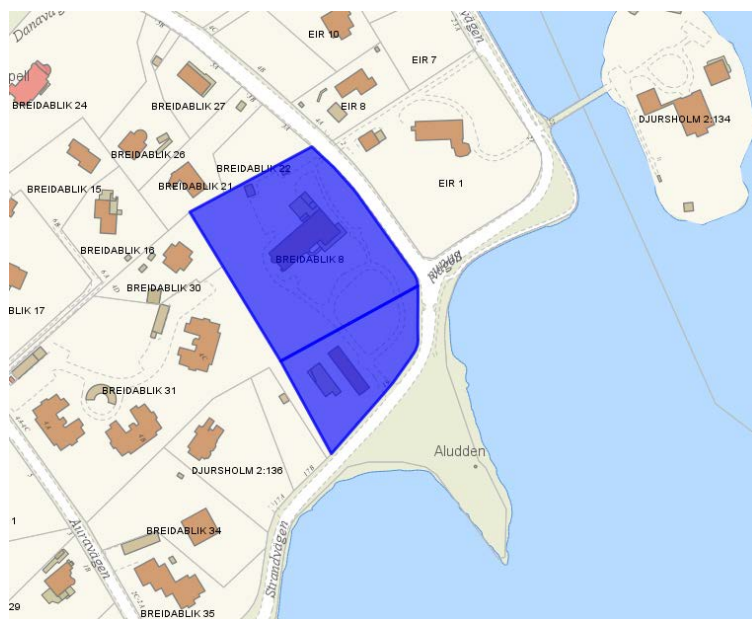
Enligt PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan.

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. Särskild vikt kommer att läggas vid kulturmiljö, dagvattenhantering och översvämningsrisk.

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

Planområdet/lägesbestämning

Planområdet utgörs av fastigheterna Breidablik 8 och 9 och är beläget i östra Djursholm i höjd med Aludden. Fastigheterna gränsar till Danavägen och Strandvägen. Arealen är 7610 kvm resp. 3188 kvm, totalt 10 798 kvm. Fastigheterna ägs av Advanced Research Sweden AB.



Karta över planområdet

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Byggnadsnämnden har i beslut 2013-06-18, § 95, uppdragit åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att i en planprocess pröva möjligheten till komplementbyggnader på fastigheterna Breidablik 8 och 9.

Riksintresse

Planområdet ligger inom ett område utpekad som riksintresse för kulturmiljövården [AB38], såsom landets första som förort anlagda villastad, grundad på privat initiativ och förebilden för flera liknande efterföljande samhällen. Riksintresset tar sig uttryck genom det oregelbundna planmönstret, med stora naturtomter och stora villor, där stilidealen kan följas från de första enkla trävillorna till nationalromantik, jugend och funktionalism.

Översiktsplan och kulturmiljöhandbok

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att planområdet ligger inom ett bebyggelseområde. Området ingår även i bevarandeområde B47 i Danderyds kommuns kulturmiljöhandbok. Inom området finns exempel på monumental arkitektur från sent 1800-och tidigt 1900-tal.

Byggnaderna inom Breidablik 8 och 9 är klassade som omistliga byggnader, vilket innebär att de har ett egenvärde ur arkitektonisk synpunkt samt att extra varsamhet bör iakttas vid eventuella förändringar.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för området är S410 från 1984 och anger att de befintliga byggnaderna inom fastigheterna ska utgöra reservat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse. Byggnaderna får användas för bostadsändamål, hälso- och socialvård, religiös verksamhet samt kurs- och konferensverksamhet. Ingen ytterligare bebyggelse än den befintliga tillåts.

För Breidablik 8 och 9 gäller fastighetsplan 0162-T5/1950 från 1950.

Strandskydd

Enligt miljöbalken och plan- och bygglagen återinträder strandskyddet när en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. På grund av detta kommer en planbestämmelse om upphävande av strandskydd att anges in i detaljplanen (se nedan under "Administrativa frågor").

Vattendirektiv

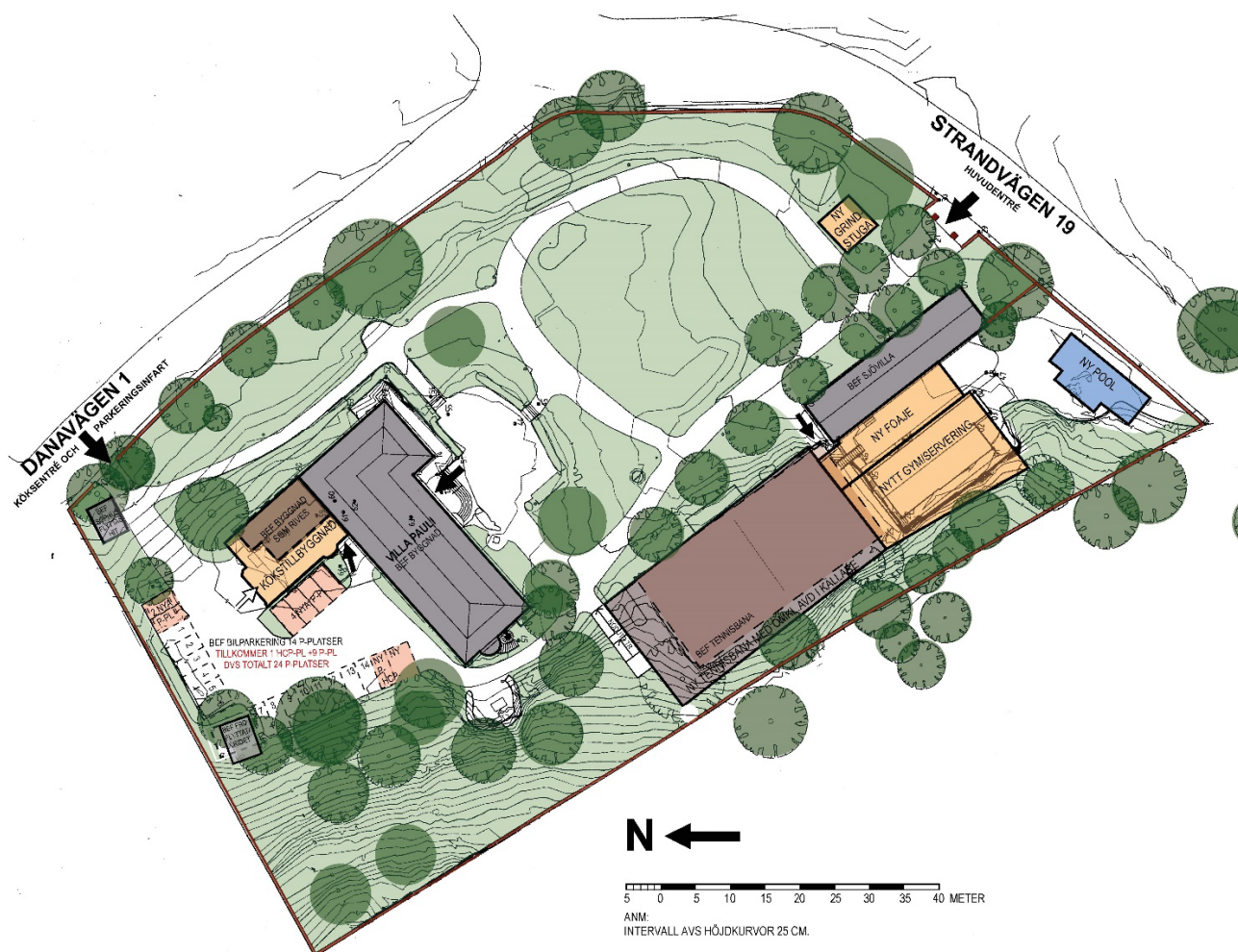
Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2016 om förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Stockholm-Mälarenregionen. Föreskriften med miljökvalitetsnormerna är en del av det svenska genomförandet av EU:s Ramdirektiv 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, om möjligt, ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

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

Planförslaget och dess konsekvenser



Planillustration, se även som bilaga i A3-format.

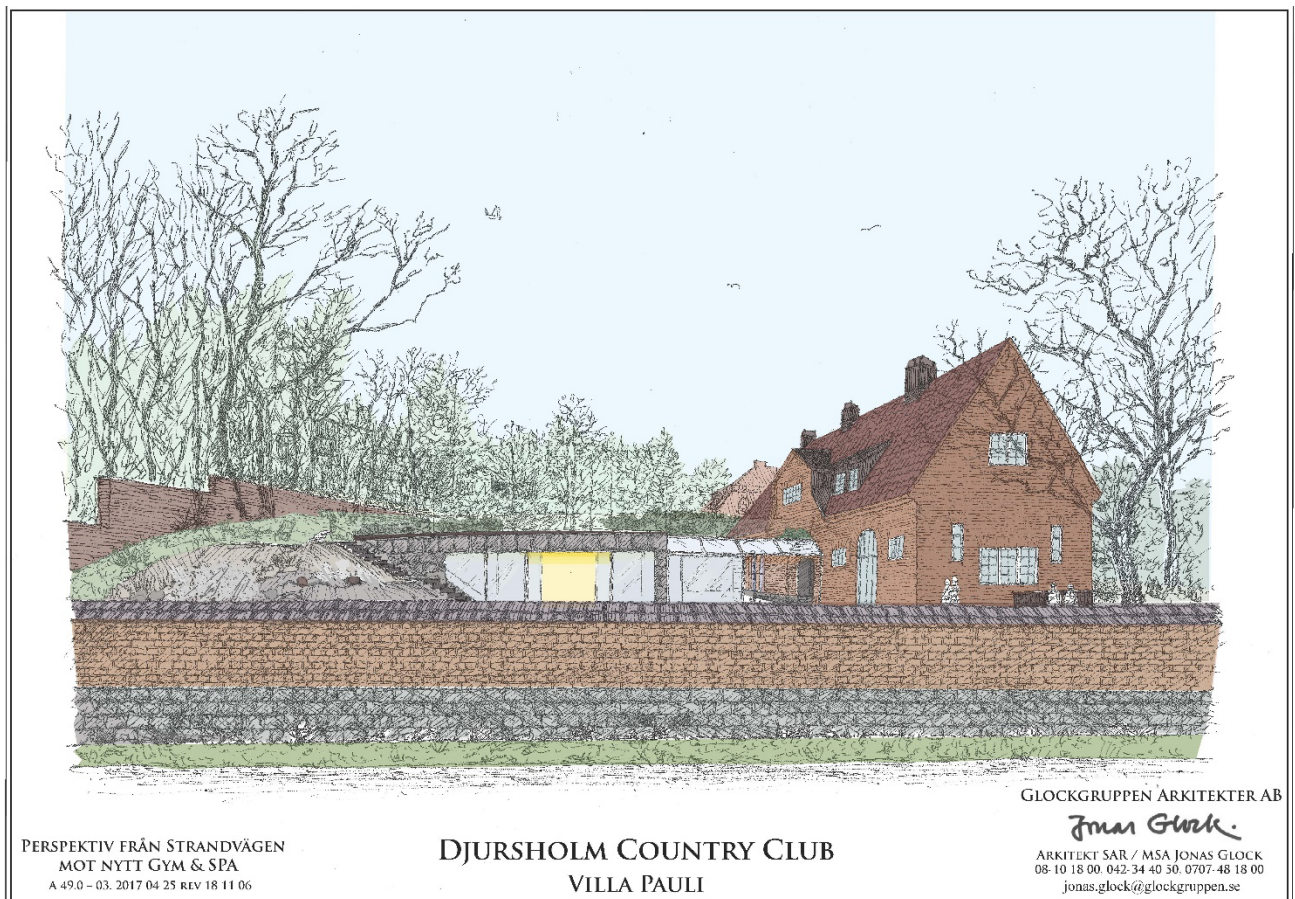
Planförslaget gör de befintliga bodarna norr om huvudbyggnaden, inom Breidablik 8, tillåtna. Den befintliga avfallsboden får en ny placering närmare Danavägen för att underlätta avfallshanteringen. Förslaget tillåter även att huvudbyggnaden byggs till med ca 160 kvadratmeter (kvm) på baksidan, norrut. Höjden på tillbyggnaden regleras så att tillbyggnaden blir underordnad huvudbyggnaden och utformningsbestämmelser sätts in för att säkerställa att tillbyggnaden anpassas till huvudbyggnaden. Planen regleras så att den pågående verksamheten, vilken omfattar hotell, konferens och restaurang, kan fortsätta, medan möjligheten att inrätta permanenta bostäder tas bort.



Inom Breidablik 9 föreslås det befintliga gym- och spaområdet utökas, vilket föreslås ske främst under mark. Den befintliga tennisbanan utökas norrut och byggs under med lokaler tillhörande gymverksamheten. Den gamla flygelbyggnaden bevaras, medan den nyare gymbyggnaden från 1980-talet rivs och ersätts med en ny, lägre och mer genomskiktig byggnadsdel. Ovanpå anläggs en takterrass. Närmast Strandvägen, i skydd bakom den befintliga muren, föreslås en pool anläggas.

Den nya bebyggelsen kräver viss sprängning i befintligt berg. Berget är redan i nuläget ärrat efter tidigare förändringar på fastigheten. Det orörda berg i dagen, som ligger söder om den befintliga gymbyggnaden, lämnas orört i planförslaget.

Förslaget kan leda till ökade ljudnivåer, då verksamheten genom den nya poolen och solterrassen flyttas ut under delar av säsongen. Belysning ska utformas så att den inte blir störande för grannfastigheter.



En ny grindstuga/vaktbod föreslås få uppföras strax innanför huvudentréns grindstolpar, på östra sidan om infartsvägen. Förslaget ansluter till Ragnar Östbergs ursprungliga ritning som redovisar en liten byggnad på denna plats. Grindstugan får en mer modern formgivning, som anpassas till den befintliga bebyggelsen på fastigheten.



För att skydda den befintliga huvudbyggnaden samt Strandvillan anges detaljerade skydds- och varsamhetsbestämmelser, samtidigt som detaljerade utformningsbestämmelser anges för den tillkommande bebyggelsen. Skyddsbestämmelser anges även för parkanläggningen och dess träd. Bebyggelsen får därmed ett större skydd i planförslaget jämfört med gällande detaljplan.

Natur, mark och bebyggelse

Planområdet omgärdas av bostadstomter med en varierad bebyggelse, bestående av större hus från olika tidsepoker, ofta arkitekturritade. Sydost om planområdet ligger Aludden och Värtan.

Planområdet består av två separata fastigheter, men tomtmarken och den pågående verksamheten är gemensam. Området omgärdas av en låg tegelmur och växtlighet. Trädgården kan i det närmaste beskrivas som anlagd park och innehåller växtlighet i form av träd, buskar och anlagda rabatter. Växtligheten beskrivs vidare i framtagna PM innehållande aspekter på parkanläggningens träd. (Glockgruppen Arkitekter AB, 2018-11-05). Det nordöstra hörnet av området sluttar från väster, medan det övriga området är relativt plant.

Strax söder om slutningens fot, längs den västra gränsen, finns en tennisplan och söder om den ligger två byggnader, som används för hotell- och spaverksamhet. Den ena byggnaden, s.k. Sjövillan, uppfördes som tjänstebostad till huvudbyggnaden, som ligger längre norrut på tomten, centrerad i sidled. Den andra byggnaden uppfördes under 1980-talet. Huvudbyggnaden uppfördes 1906 som bostadshus efter ritningar av Ragnar Östberg och benämns Villa Pauli. Strax bakom huvudbyggnaden finns två komplementbyggnader, varav en är avfallsbod med sortering av kartong, glas och matavfall, medan den andra används för trädgårdsredskap.



Foto på huvudbyggnadens framsida

Marken inom området består sannolikt av kvarts-fältspatrik sedimentär bergart samt postglaciär lera och utgör ett lågriskområde för markradon.

Inga kända fornlämningar finns i området.

Närmaste centrum är Djursholms torg, som ligger ca 350 meter norr om planområdet

Kulturmiljö, gestaltning

Villa Pauli ingår i den äldsta delen av Villastaden Djursholm, där närmiljön följer den ursprungliga planeringen av kvartersstrukturen med slingrande gator och stora kuperade tomter, med arkitektritade villor. Husens placering är indragen från gaturummet, på lummiga tomter, med bevarad naturmark och träd, som upprätthåller villastadens gröna karaktär.

Villa Pauli är en tydlig representant för det tidiga 1900-talets villabyggnad i Djursholm. Byggnaden tillhör en av områdets mer exklusiva villor, som redan vid tillkomsten 1906 var banbrytande när det gäller monumentalitet och materialval. Den nationalromantiska tegelvillan är ett tidigt exempel på Ragnar Östbergs övergång till den monumentala tegelarkitekturen och en av de första villor i Djursholm som avvek från den dominerande traditionen av amerikansk panelarkitektur.

Den nuvarande verksamheten som medlemsklubb tog vid i mitten av 1980-talet. Villan genomgick då en påkostad renovering och är trots upprepade ombyggnader i stora drag oförändrad sedan uppförandet.

För att säkerställa att planförslaget inte ska ha negativ inverkan på det kulturhistoriska värdet har en kulturvärdesutredning med konsekvensbedömning upprättats. (Tyréns, 2017-06-28) Den sammanfattande bedömningen är att de föreslagna tilläggen inom planområdet kan utföras väl anpassade till den befintliga miljön, genom att göras underordnade den befintliga bebyggelsen samt utifrån medvetna materialval. Vidare har en PM som redovisar arkitektonisk gestaltning och värdebärande egenskaper avseende den tillkommande bebyggelsen framarbetats. (Glockgruppen Arkitekter AB)

För att värna den kulturhistoriskt värdefulla miljön ska varsamma lösningar vid anslutningar av nya tillägg mot befintliga fasader tillämpas. Utgångspunkten ska vara att värna ursprungsfasadernas karaktär och välja material som ansluter till dessa både i kvalitet och känsla. Infästningar i befintliga fasader lokaliseras företrädesvis till murverkets fogar.

Lätthet är en viktig utgångspunkt för länkbyggnaden mellan Sjövillan och den nya gymbyggnaden. Val av glas är av stor betydelse för att undvika upplevelsen av en spegelvägg och även knyta an till gårdens ursprung som utvändigt innergård. Utgångspunkten ska vara att sträva efter en gränslös känsla mellan ute och inne. Glastyp för länken mellan kökstillbyggnaden och Villa Pauli ska preciseras i samband med bygglov.

Trafik och kommunikationer

Planområdet gränsar i söder till Strandvägen och i öster till Danavägen, båda lokalgator. Parkeringsplatser finns inom fastigheten norr om (bakom) huvudbyggnaden, med infart från Danavägen. Inom planområdet finns idag 14 parkeringsplatser. Den föreslagna verksamheten innebär att antalet parkeringsplatser bedöms behöva utökas. Förslaget medger en utökning med 8 platser i anslutning till de befintliga. Utöver det kan ytterligare två p-platser tillkomma inom fastigheten, om behov uppstår. Utanför planområdet, längs Danavägen och Strandvägen, gäller allmänna regler för gatuparkering.

Längs Strandvägen, som trafikeras utifrån gångares förutsättningar, finns ett gång- och cykelstråk, med sträckning längs Värtans strand.

Närmaste busshållplats finns vid Djursholms torg.

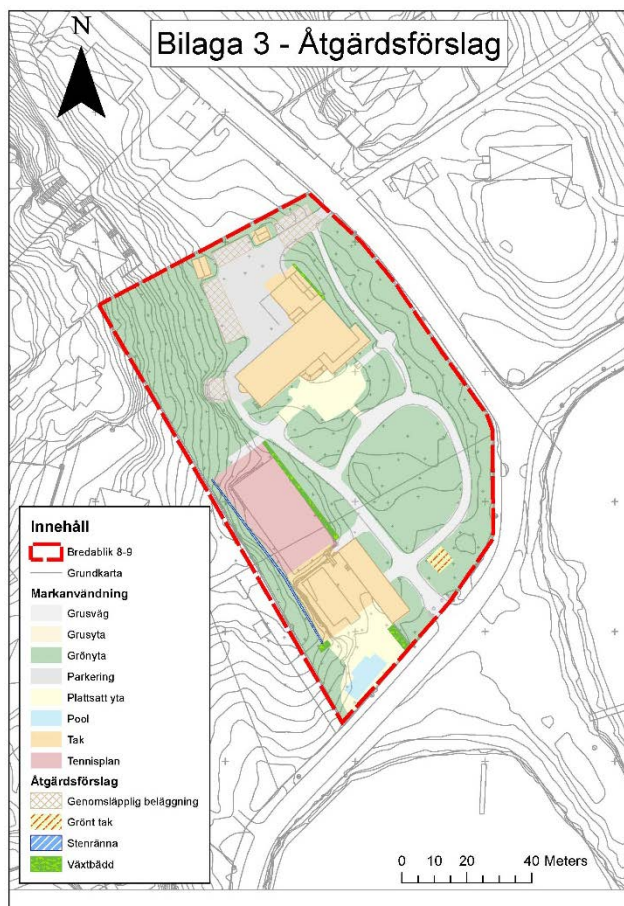
Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i kommunens verksamhetsområden för ren-, spill- och dagvatten. Ledningar finns dragna till båda fastigheterna, med förbindelsepunkt i Danavägen resp. Strandvägen. Planförslaget kräver inga förändringar jämfört med nuvarande läge.

Dagvatten

Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom planområdet, då planförslaget inte får försämra möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormerna. I den för planen framtagna dagvattenutredningen konstateras att den planerade byggnationen förväntas öka dagvattenflödet samt föroreningsbelastningen. För att inte öka flödet ut från fastigheterna jämfört med dagsläget behöver 12 kubikmeter fördröjas för ett 20-årsregn jämfört med dagsläget.



För att möjliggöra detta föreslås att dagvattnet från tak och andra hårdgjorda ytor inom fastigheterna omhändertas genom öppna dagvattenlösningar. Grindstugan förordas få grönt tak och växtbäddar ska anläggas för att ta emot dagvatten från resterande tak samt tennisplan. Tillkommande parkeringsplatser föreslås anläggas med genomsläpplig beläggning och poolområdet föreslås anläggas med genomsläppliga fogar. Dagvatten som uppstår från skogsområdet föreslås avledas till växtbäddar via en rännformation. Därigenom kan skador på närliggande byggnader undvikas.

Föreslagna dagvattenlösningar är öppna lösningar som anses långsiktigt hållbara med möjlighet att fördröja och rena dagvattnet som uppkommer inom fastigheterna till en nivå som innebär att planerad situation inte ökar belastningen jämfört med dagsläget.

Kommunen bedömer att föreslagna åtgärder säkerställer att planförslagets genomförande inte riskerar att försämra recipientens möjlighet att uppnå miljö kvalitetsnormerna. Att åtgärderna genomförs säkerställs genom framtaget exploateringsavtal. Ytterligare reglering sker genom planbestämmelser som säkerställer genomsläpplig beläggning och grönt tak.

Värme, el och elektronisk kommunikation

Planområdet är redan idag anslutet till befintligt nät för el och tele. Nätägare i området är Telia, Stokab och E.ON. Skanova har teleanläggningar inom planområdet.

Tillgänglighet

De krav som ställs i boverkets byggregler avseende tillgänglighet ska följas.

Hälsa och säkerhet

Översvämningsrisk

Översvämningsrisken ses som liten utifrån Länsstyrelsens lågpunktskartering och i dagsläget finns inga problem med stående vatten inom planområdet i samband med nederbörd. Genom analys av höjddata har inga instängda områden, där vatten kan bli stående vid kraftigt regn noterats. Modellerad avrinning för det planerade scenariot tyder dock på att det skulle kunna ansamlas vatten vid kraftiga regn vid den planerade kökstillbyggnaden och detsamma gäller för entrén till gym och foajé. Det avrinningsstråk som finns längs med grusvägen bedöms kunna fungera som en sekundär avrinningsväg för att avleda stora vattenflöden.

Vattenmängder kan komma att samlas längs muren vid Danavägen samt Strandvägen vid kraftiga regn. Där förekommer dock inte risk för skada på byggnader.

Det är av stor vikt att höjdsätta ny- och tillbyggnationer samt omkringliggande mark för att undvika skador till följd av skyfall. Grindstugan riskerar att hamna på den sekundära avrinningsvägen varför höjdsättning av denna blir extra viktig.

Länsstyrelsen i Stockholm förespråkar att ny bebyggelse längs länets Östersjökust placeras över +2,7 m. Grindstugan, poolområdet samt delar av den nya foajén ligger under lägsta grundläggningsnivå för Östersjön och riskerar därför enligt Länsstyrelsens bedömning att översvämmas vid högt vattenstånd. Därmed krävs god dränering av husgrund för ny- och tillbyggnationer. Det framhålls att konstruktioner med anläggningsdelar under +2,7 meter måste utformas säkert med hänsyn till upplyft samt en framtida höjning av havsnivån. Detta säkerställs genom planbestämmelser.

Risk för ras och skred

Med utgångspunkt från planområdets topografi och geologi görs i framtagna PM gällande geoteknik bedömningen att inga risker för skred och stabilitetsproblem föreligger inom planområdet. Vidare konstateras att de nya anläggningarna i huvudsak kommer att uppföras i områden med morän och berg i dagen samt att grundläggning i stor utsträckning kommer att ske på eller i berg. Föreslagen förändring av marknivåer bedöms inte vara i den omfattning att risken för ras och skred ökar.

Buller

Fastigheterna är i nuläget inte utsatta för buller utöver gällande riktlinjer. Den planerade verksamheten kring tennisanläggningen, gymmet och spa-området kan leda till ökade ljudnivåer under sommarhalvåret, men bedöms inte leda till att några riktlinjer för buller överskrids.

Markföreningar

Inga kända markföreningar finns i området.

Avfall

Avfallshanteringen sker i nuläget på baksidan av huvudbyggnaden, i en av de bodar som finns uppförda där. I nuläget hämtas avfallet inne på fastigheten, men vid en eventuell framtida förändring kan det bli nödvändigt att avfall dras fram till fastighetsgränsen vid hämtning. I planförslaget får därför avfallsboden en ny placering närmare fastighetsgränsen till Danavägen.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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

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

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till Breidablik 8 och 9 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande regleras i ett exploateringsavtal mellan Danderyds kommun och fastighetsägaren. Ett av fastighetsägaren godkänt avtal träffas innan detaljplanens granskningsskede och ett undertecknat dito ska föreläggas kommunstyrelsen innan detaljplaneförslaget antas.

Exploateringsavtalet slår fast att fastighetsägaren bekostar all utbyggnad inom kvartersmark samt de åtgärder som behövs för anslutning av fastigheten till allmän plats. Fastighetsägaren förbinder sig att ansöka om och bekosta fastighetsbildning för att genom förrättning slå samman fastigheterna Breidablik 8 och 9 till en fastighet. I exploateringsavtalet ställs krav på att fastighetsägaren ska följa åtgärdsförslagen i den dagvattenutredningen som tagits fram för detaljplanen, Danderyds kommuns styrdokument för dagvatten samt dess föreskrifter om avfallshantering. Exploateringsavtalet slår även fast att vid uppförande av ny bebyggelse samt vid tillbyggnad och underhåll av befintlig ska fastighetsägaren följa vad som fastslagits i framtaget PM angående arkitektonisk gestaltning/värdebärande egenskaper. Fastighetsägaren avstår genom exploateringsavtalet från att begära ersättning från kommunen för de negativa konsekvenser som skydds- och varsamhetsbestämmelserna i detaljplanen kan leda till.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastigheterna Breidablik 8 och 9 ska enligt planförslaget slås samman till en fastighet. Skälet till att styra detta i detaljplan är att det ur kulturmiljösynpunkt är viktigt att området som

fastigheterna Breidablik 8 och 9 utgör behålls som en helhet och inte utvecklas åt olika håll. En viktig målsättning med planen är att skydda området mot förvanskning både gällande bebyggelsens och trädgårdens utformning, varför fastighetsbildningen är motiverad. Området har ända sedan det bebyggdes i början av 1900-talet använts som en tomt, trots att den består av två fastigheter.

Föreslagen fastighetsbildning bedöms inte hindras av kraven i 3 kap 1 § fastighetsbildningslagen (FBL) då den med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar bedöms varaktigt lämpad för sitt ändamål. Fastigheterna Breidablik 8 och 9 är sedan länge bebyggda med en äldre byggnad använd för medlemsklubb, samt komplementbyggnader av olika storlek och karaktär. Vägar och anslutningar för vatten, avlopp och el finns.

Föreslagen fastighetsbildning bedöms heller inte hindras av kraven i 5 kap 4 § FBL då en ombildning till en fastighet enligt resonemanget ovan bedöms medföra fördelar för skyddandet av kulturmiljön, men även ur administrativ synpunkt då fastigheterna används som en enhet och ägs av en och samma person. Någon omfattande reglering planeras inte och bedöms inte som aktuell inom överskådlig tid.

Fastighetsägaren initierar och bekostar fastighetsbildningen.

Tekniska frågor

Vägar

Inga vägar eller tillfarter tillkommer genom planen. Befintliga tillfarter ligger kvar i nuvarande läge.

Vatten och avlopp

Kommunens VA-avdelning bestämmer eventuella nya förbindelsepunkter för ren-, spill- och dagvatten efter samråd med fastighetsägaren. Befintlig förbindelsepunkt ligger nära området för den planerade poolen. Vid sprängning måste därför säkerställas att de kommunala ledningarna inte påverkas.

Uppvärmning, el och tele

Planen föranleder inga förändringar vad gäller befintligt nät för el och tele.

Skanova önskar, så långt det är möjligt, att behålla befintliga teleanläggningar i nuvarande läge. Eventuella undanflyttningsåtgärder ska bekostas av den part som initierar åtgärden.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten. Planen bedöms inte medföra några ekonomiska konsekvenser för kommunen.

Ägaren har genom exploateringsavtalet av sagt sig alla krav på ersättning från kommunen, med anledning av de skydds- och varsamhetsbestämmelser, inklusive rivningsförbud, som anges i plankartan.

Detaljplanekostnader

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.

Avgifter och taxor

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa.

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

För åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom fastighetsreglering erläggs avgift enligt lantmäteritaxan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Strandskydd

Eftersom tidigare upphävt strandskydd återinträder vid planläggningen kommer en planbestämmelse om upphävande av strandskydd att sättas in i detaljplanen. Det bedöms lämpligt att strandskyddet upphävs då området redan idag är ianspråktaget på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vinner 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 fastighetsplan/tomtindelning, 0162-T5/1950, från 1950 upphävs i och med att denna plan antas och beslutet vinner laga kraft.

Övrigt

Planerad pool med tillhörande omklädningsrum är anmälningspliktig till miljö- och hälsoskyddsnämnden enligt förordning (1998:899), 38 § 2p och ska ha inkommit senast sex veckor innan anläggningen tas i bruk.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt

Camilla Petersson
Exploateringsingenjör

BREIDABLIK 8 + 9, DJURSHOLM
 DISPOSITIONSPÅN,
 A10.1 - 11, SKALA 1:500
 2018 04 25, REV 2018 10 09

DJURSHOLM COUNTRY CLUB



GLOCKGRUPPEN ARKITEKTER AB

Jonas Glock

ARKITEKT SAR / MSA JONAS GLOCK
 08-10 18 00, 0707-48 18 00
 jonas.glock@glockgruppen.se