



Planbeskrivning

Detaljplan för tennisanläggning inom del av Djursholm 2:421

Danderyds kommun

SAMRÅDSHANDLING

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
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	3
Behovsbedömning	3
Planområdet/lägesbestämning	3
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	4
Planuppdrag	4
Översiktsplan	4
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden	4
Vattendirektiv	4
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser	5
Planförslaget och dess konsekvenser	5
Natur, mark och vatten	6
Bebyggelse	7
Vägar, trafik och kommunikationer	7
Dagvatten och teknisk försörjning	7
Hälsa och säkerhet	7
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	8
Organisatoriska frågor	8
Tekniska frågor	8
Ekonomiska frågor	8
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	9
Genomförandetid	9



INLEDNING

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

- Aug-sep 2016: Samråd
- November 2016: Granskning
- Februari 2016: Beslut om antagande

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

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser med skala 1:1000 i A2-format
- Planbeskrivning med illustrationsmaterial (denna handling)

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att möjliggöra anläggande av utomhustennisbanor inom fastigheten Djursholm 2:421 i anslutning till en kommande tennisanläggning inom den angränsande fastigheten Djursholm 2:447. Detaljplanen är initierad av Good to Great Tennis Properties AB, som också kommer att uppföra och driva anläggningen.

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. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning. Särskild vikt kommer att läggas vid platsens geotekniska förutsättningar och eventuella markföroreningar.

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

Planområdet/lägesbestämning

Området är beläget i nordvästra Djursholm strax norr om Danderyds gymnasium och utgör en del av fastigheten Djursholm 2:421. Arealen är ca 12000 kvm. Fastighetsägare är Danderyds kommun.



Översikt på karta - planområdet markerat i rött

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Kommunstyrelsen har i beslut 2015-05-18, § 79, uppdragit åt byggnadsnämnden att utarbeta ett förslag till detaljplan för del av Djursholm 2:421 i enlighet med upprättat tjänsteutlåtande.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att området är ett grönområde med pågående detaljplanering.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

För det aktuella området finns tre gällande detaljplaner. S178 från 1947 gäller för den södra och största delen av området. För det nordvästra området gäller D211 från 2006 och för det nordöstra området gäller S107 från 1954. Samtliga detaljplaner anger naturmark för det aktuella området.

Vattendirektiv

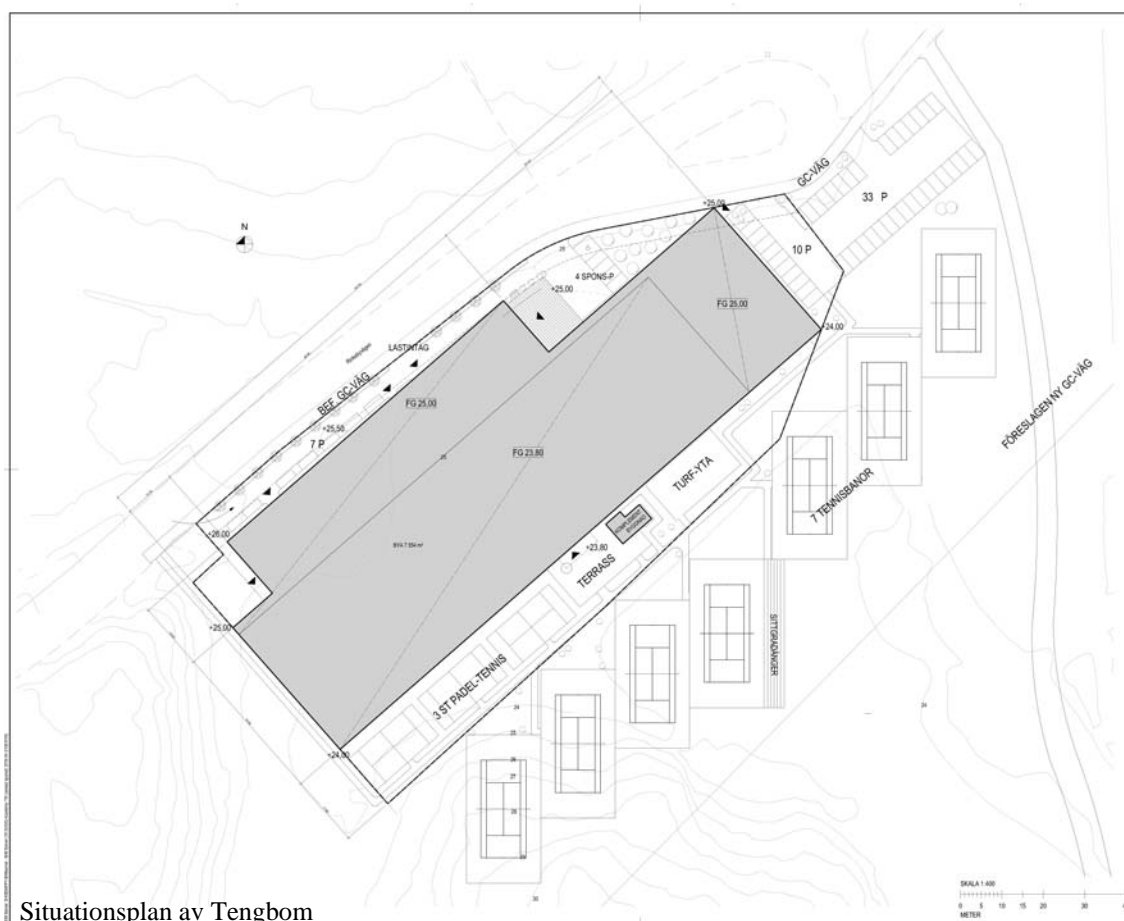
Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2009 om miljö kvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Stockholm-Mälarenregionen. Föreskriften med miljö kvalitetsnormerna är en del av det svenska genomförandet av EU:s Ramdirektiv för

vatten och innebär att det för de större sjöarna, vattendragen, kustvattnet och grundvattnet har fastställts ett mål för vattenmiljöerna. Myndigheter och kommuner ska genomföra de nödvändiga åtgärderna för att uppnå god status i alla vattenförekomster senast den 22 december 2015. 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget medger anläggande av sju utomhustennisbanor i direkt anslutning till en kommande tennisanläggning inom angränsande fastighet. Den mark som tas i anspråk är i nuläget parkmark och är därmed allmänt tillgänglig. Planförslaget innebär att marken överförs till kvartersmark. Tanken är att tennisbanorna ska kunna användas av elever vid angränsande tennisanläggning såväl som allmänheten.



De sju tennisbanorna föreslås placeras enligt skissen ovan och ha grusunderlag. För att kunna anlägga de tre sydligaste banorna krävs vissa bergsskärningar. Banorna kan placeras på olika höjd, med en nedtrappning norrut. Den nordligaste banan inkräktar på en befintlig dagvattendamm. Vid en eventuell utfyllnad i norra delen av dammen, krävs kompensationsåtgärder så att volymen på dammen bibehålls. Föreslagen parkeringsplats, innehållande 33 platser för bilar, ska även betjäna den angränsande tennisanläggningen och får tillfart från Rinkebyvägen.

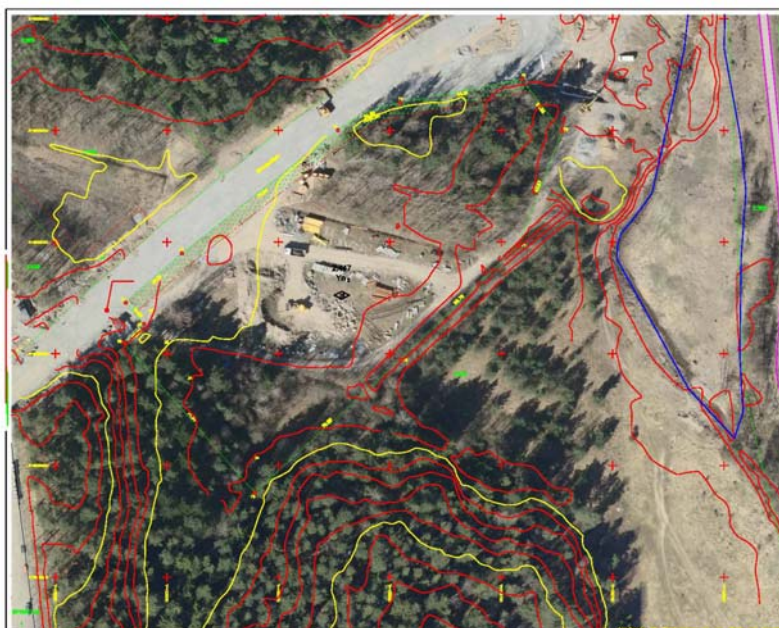


Vy som visar hur en framtida tennisanläggning kan upplevas.

Natur, mark och vatten

Marken är obebyggd och till stor del plan och öppen i den norra delen av planområdet. Den södra delen är kuperad med berg i dagen och skog bestående av löv- och barrträd. Inom området utgörs jorden enligt framtagen utredning generellt av fyllning/grusig siltig sand, lera samt friktionsjord på berg (morän).

Utmed den nordöstra delen av planområdet och en bit in på planområdet sträcker sig en anlagd dagvattendamm. Dagvattendammen är torrlagd stora delar av året.



Ortofoto på området, med höjdkurvor i gult och rött samt ungefärlig avgränsning för befintlig dagvattendamm i blå färg. Befintligt cykelstråk markerat med lila.



Bebyggelse

Det närmaste kringområdet är i nuläget obebyggt, men för angränsande fastighet väster om planområdet finns bygglov för en tennisanläggning. De planerade utomhustennisbanorna ska ingå i den verksamhet som ska rymmas inom den kommande tennisanläggningen.

Tennisverksamheten kommer att utgöra den nordligaste delen av Rinkebyvägens verksamhetsområde, med kontors- och industriverksamheter. Närmaste bostadsområde ligger 250 meter sydost om planområdet. Avståndet till Danderyds gymnasium, som ligger söder om planområdet, är mindre än 250 meter.

Vägar, trafik och kommunikationer

Rinkebyvägen avslutas med en vändslinga i höjd med planområdets norra del på västra sidan. Ytterligare ca 150 meter västerut, på andra sidan verksamhetsområdet ligger E18. Öster om planområdet, i nordsydlig riktning, sträcker sig Roslagsbanan och däremellan finns en cykelväg som följer Roslagsbanan. I framtiden kan även ett regionalt snabbcykelspår komma att dras genom området.

Inom det kringliggande verksamhetsområdet återfinns parkeringsplatser inom varje enskild fastighet samt även i form av gatuparkering längs Rinkebyvägen.

Närmaste busshållplats ligger i höjd med Danderyds gymnasium, på ca 750 meters avstånd, gångvägen.

Dagvatten och teknisk försörjning

Området ingår i verksamhetsområdena för ren-, spill- och dagvatten. Allmänna vattenledningar finns i Rinkebyvägen.

Dagvatten ska renas, fördröjas och infiltreras inom respektive fastighet. Allt dagvatten från hårdgjorda ytor ska ledas till vegetationsytor.

Markförlagda ledningar för el löper längs med Rinkebyvägen.

Hälsa och säkerhet

Buller

Kommunens översiktliga karta för spår- och trafikbuller visar att planområdet är utsatt för såväl spår- som trafikbuller. Nivåerna bedöms dock vara acceptabla med utgångspunkt i den verksamhet som planeras, utan möjlighet till stadigvarande vistelse. Verksamheten som sådan bedöms inte orsaka buller som överskrider befintliga riktlinjer.

Markföroreningar

Marken har använts som kommunens plats för snöupplag samt deponi av schaktmassor och markföroreningar har påträffats i samband med att mätningar har genomförts. Dessa ska hanteras i erforderlig omfattning i samband med detaljplanens genomförande.

Risk

Avståndet till E18 såväl som Roslagsbanan är tillräckligt stort för att inga krav på riskreducerande åtgärder bedöms behöva ställas.



Avfall

Avfallshanteringen sker samordnat med angränsande tennisanläggning.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Ansvarfördelning

Byggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen. Sökanden (Good to Great Tennis Properties AB) svarar för planens genomförande.

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och Good to Great Tennis Properties AB för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Därmed tas ingen planavgift enligt taxa ut.

Danderyds kommun äger marken inom planområdet. Kommunen upplåter marken till Good to Great Tennis Properties AB, vilket regleras i ett nyttjanderättsavtal.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Good to Great Tennis Properties AB har genomfört tekniska mark- och miljöutredningar som grund för planförslaget. Genomförda geotekniska undersökningar redovisar jordart, jordlagrens mäktighet och jordens geotekniska egenskaper med avseende på hållfasthet och deformationsegenskaper. De innehåller även grundläggningsrekommendationer för den planerade exploateringen.

För de markföroreningar som påträffats inom planområdet ska kompletterande utredningar, som beskriver hur föroreningarna ska omhändertas, arbetas fram under den fortsatta planprocessen.

Tekniska anläggningar

Befintliga kommunala VA-anläggningar har kapacitet för exploateringen. Kommunens VA-avdelning bestämmer förbindelsepunkterna för ren-, spill och dagvatten efter samråd med fastighetsägaren.

Anslutning till befintlig dagvattenledning och eventuell omläggning av dagvattenledningar på kvartersmark, som krävs på grund av utbyggnaderna, ska ske på sökandens bekostnad. Dag- och dräneringsvattnet ska tas om hand lokalt.

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele.

Ekonomiska frågor

Kommunen bekostar erforderlig sanering inom detaljplaneområdet som krävs för den föreslagna markanvändningen.



Övriga åtgärder hänförliga till planens genomföranden bekostas av Good to Great Tennis Properties AB.

Avgifter och taxor

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa.

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

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.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt