

Anna-Britta Järliden

Byggnadsnämnden

Detaljplan för Breidablik 8 och 9 (Villa Pauli)

Beslut om antagande av detaljplan

Ärende

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. Planärendet har därefter vuxit i omfattning och planförslaget möjliggör nu även en tillbyggnad av huvudbyggnaden, en ombyggnad av befintligt spa-område samt uppförande av en grindstuga vid entrén till Villa Pauli.

I översiktsplanen anges att området är ett bebyggelseområde. Området ingår även i bevarandeområde B47 i Danderyds kommuns kulturmiljöhandbok. Gällande detaljplan för området är S410 från 1984 och anger att de befintliga byggnaderna inom fastigheterna ska utgöra reservat för kulturhistoriskt värdefull bebyggelse.

Samråd om planförslaget har genomförts under tiden 7 juni t.o.m. 17 september 2018 och granskning genomfördes under tiden 9 t.o.m. 23 november. Ett öppet hus anordnades den 5 september. Tre sakägare har under planprocessen kommit in med synpunkter som inte har tillgodosetts. Ett granskningsutlåtande, med en sammanställning av de inkomna yttrandena under samråd och granskning, bifogas.

Enligt kommunledningskontorets bedömning kan planen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan då det handlar om en mindre förändring i sammanhanget.

Kommunledningskontorets förslag till beslut

1. Byggnadsnämnden beslutar att anta föreliggande förslag till detaljplan.
2. Byggnadsnämnden beslutar att förslag till detaljplan inte kan antas leda till någon betydande miljöpåverkan, varför ingen miljöbedömning har gjorts.

Anna-Britta Järliden

Bakgrund

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.

Syftet var ursprungligen att tillåta två befintliga komplementbyggnader som finns uppförda på prickmark bakom huvudbyggnaden. Planärendet har därefter vuxit i omfattning och planförslaget möjliggör nu även en tillbyggnad av huvudbyggnaden, en ombyggnad av spa-området samt uppförande av en grindstuga vid entrén till Villa Pauli.

I översiktsplanen anges att området är 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.

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 fastigheterna gäller fastighetsplan 0162-T5/1950 från 1950.

Detaljplanen handläggs med enkelt planförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900).

För att säkerställa att planförslaget inte ska ha negativ inverkan på det kulturhistoriska värdet har en kulturvärdesutredning med konsekvensbedömning upprättats och möte med länsstyrelsen genomförts. Planbestämmelser sätts för att säkerställa att de föreslagna tilläggen inom planområdet utförs väl anpassade till den befintliga miljön.

Samråd om planförslaget genomfördes under tiden 7 juni t.o.m. 17 september 2018 och granskning genomfördes under tiden 9 t.o.m. 23 november. Ett öppet hus anordnades den 5 september.

Under samrådet har 16 yttranden inkommit. De inkomna synpunkterna berör främst utformningen av bebyggelsen. Efter samrådet har planhandlingarna kompletterats/ändrats utifrån utförda utredningar och detaljerats i planbeskrivning och planbestämmelser avseende utformning, skydd, varsamhet, byggnadsteknik samt mark och vegetation. Under granskningstiden har sammanlagt 9 yttranden inkommit. Tre sakägare har under planprocessen kommit in med synpunkter som inte har tillgodosetts.



Anna-Britta Järliden

Ett granskningsutlåtande, med en sammanställning av de inkomna yttrandena under samråd och granskning, bifogas.

Förslag till detaljplan

Planförslaget innebär tre nya tillägg inom Breidablik 8 och 9, varav ett utgör tillbyggnad av befintlig huvudbyggnad och har som syfte att skapa ändamålsenliga lokaler för den befintliga verksamheten. Vidare föreslås det befintliga spa-området förändras genom att den nyare av de två befintliga byggnaderna ersätts med en ny och lägre gymbyggnad, med tillhörande lokaler under den befintliga tennisbanan. Utomhus, bakom den mur som avgränsar området, föreslås en pool tillkomma. Planförslaget tillåter även en ny grindstuga strax innanför huvudentrén till området samt att befintliga komplementbyggnader bakom huvudbyggnaden tillåts.

Miljöbedömning

Enligt PBL 4 kap 34 § och MB 6 kap 11 § ska en miljöbedömning utföras om program eller planer kan antas leda till en betydande miljöpåverkan. Enligt kommunledningskontorets bedömning kan planen inte antas leda till någon betydande miljöpåverkan då det handlar om en mindre förändring i sammanhanget.

Kommunledningskontorets synpunkter

Inkomna synpunkter under granskningen har endast lett till några mindre administrativa ändringar i planhandlingarna. Ändringarna är inte så omfattande att ny granskning behöver genomföras. Planhandlingarna biläggs ärendet.

David Grind
Plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande
Planhandlingar för antagande:
2. Plankarta med bestämmelser
3. Planbeskrivning med illustration
Övriga handlingar:
4. Granskningsutlåtande