

PLANBESKRIVNING

PLANENS BYRTE OCH HUVUDRÅG

Planens syfte är att i en planprocess pröva möjligheten att ändra fastighetens användning från stadslandskaps till bostadslandskaps.

PLANDATA

Planområdet är en tidigare stadslandskaps bebyggelse på Alenvägen 1 i Svandala i Dyrsholm. Söder om fastigheten ligger Svandalsviken som är fastighetens närmaste gräns. Vidare om fastigheten på Alenvägen och öster om fastigheten finns den gamla järnvägsbanan, som idag används som gångväg. Fastigheten ligger även i kommunen och har en areal om 2337 kvm.

TIDIGARE STÄLLNINGSBESLAGNING

Översiktsplan

I kommunens översiktsplan anges att detalplaner för områden avsedda för stadslandskaps, som inte avser, på sitt, ska ändras. Bestämmelsen "Stadslandskaps" avser dock för bebyggelse som skulle kunna vara komplementär till stadslandskaps eller komplementär till stadslandskaps, som inte avser, på sitt, ska ändras.

Gällande detalplan

För området gäller detalplan 420 med beteckningen A, antagen 1988. Enligt planen ska fastigheten användas för stadslandskaps. Någon begränsning av bygghöjden finns inte i planen för denna fastighet. Endast en begränsning av bygghöjden till två våningar finns angiven. Enligt planen ska fastighetsbebyggelse och bebyggelse utformas på så sätt så att höjden till områdes översikt eller kulturlandskaps karaktär. Största bygghöjden är 1500 kvm för de fastigheter där bostadslandskaps anges.

Program

Enligt Plan- och bygglagen, PBL 5 kap. 18 §, skall ett program tas fram som anger utgångspunkter och mål för planen. Ett program har tagits fram som ska ligga till grund för planeringen och utvärdering. Till samrådshandling med skäliga har hållits för att diskutera programmet inifrån.

Programmet innebär att gällande bestämmelser ändras från stadslandskaps till bostadslandskaps. Bygghöjden begränsas och ersätts av gällande bestämmelser för bostadslandskaps. Detaljplaneförslaget har tagits fram efter de synpunkter som behandlats under programarbetet.

Kommunala beslut

Kommunstyrelsen har 2005-02-21 § 15 uppdragit åt byggnadsnämnden att i en stadsplanprocess pröva dels frågan om ändring av fastighetens användning till bostadslandskaps dels möjligheten att bilda två fastigheter.

Byggnadsnämnden beslutade 2005-08-23 § 102 att godkänna ett programförslag utöver de på samråd till stadsplan och myndigheter enligt PBL 5:20 under förutsättning att Embla 10 består en fastighet med tillbyggnadsmöjligheter. Samrådshandling 2005-08-14 samt 2005-10-19. En sammanställning av inkomna yttranden bifogas planförslaget.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Bebyggelse

Tornen är 2337 kvm. På fastigheten finns en huvudbyggnad på ca 130 kvm två våningar innehållande 4 enilägenheter. Huvudbyggnaden är placerad i sydöstra hörnet av fastigheten. I östra delen finns en komplementärbyggnad på ca 33 kvm. Ett fler vånings är placerat vid torngränsen mot Svandalsviken.

I detaljplanen försvåras som största bygghöjden för huvudbyggnaden 210 kvm och för komplementärbyggnaden 40 kvm. Endast 2 lägenheter får byggas. Huvudbyggnaden ska placeras minst 4,0 m från torngräns och komplementärbyggnaden minst 1,0 m från torngräns. Bygghöjden och nockhöjden överensstämmer med befintlig byggnad.

Planförslaget medför att den befintliga bygghöjden blir planstyrd vad gäller antal lägenheter vilket innebär att byggnadsnämnden har möjlighet att lägga tryck för tillbyggnad och andra ändringar så länge bygghöjden är planstyrd.

Fastighetsindelning

Fastigheten får inte delas.

Tillfart och Parkering

Tillfart till fastigheten sker från Alenvägen. Parkering ska ske på den egna fastigheten. Det är inte tillåtet att Svandalsviken går över Embla 10 och för tryk.

Kultur

Fastigheten är inte områdes i kulturmiljöområdet.

Tecknat förslag - vatten och avlopp

Fastigheten är ansluten till kommunalt vatten och avlopp i Alenvägen.

Radon

Planområdet är klassat som område med lokal förekomst av högkoncentration.

MILJÖBEDÖMNING

Plan- och bygglagen, PBL, beskriver att "en miljökonsekvensbeskrivning (MKB) skall upprättas om detaljplaner medger en användning av mark, byggnader eller andra anläggningar som innebär en betydande påverkan på miljön, till exempel utveckling med mark, vatten och andra resurser". Planförslaget för Embla 10 innebär att bestämmelsen "Stadslandskaps" ändras till "bostadslandskaps" vilket är en betydande påverkan på miljön. Därför följande inte behov av att upprätta en MKB.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

TIDSPLAN

Planprocessen
2005-02-21 Beslut om planuppdrag
2005-08-23 Beslut om programförslag
2008-01-24 Byggnadsnämnden behandlar ärendet
2008-02-XX Beslut
2008-03-XX Byggnadsnämnden behandlar ärendet

ANSVAR

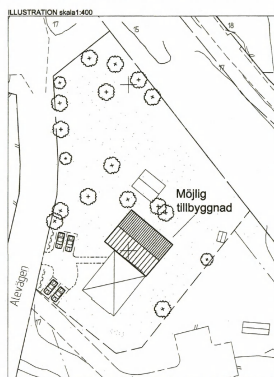
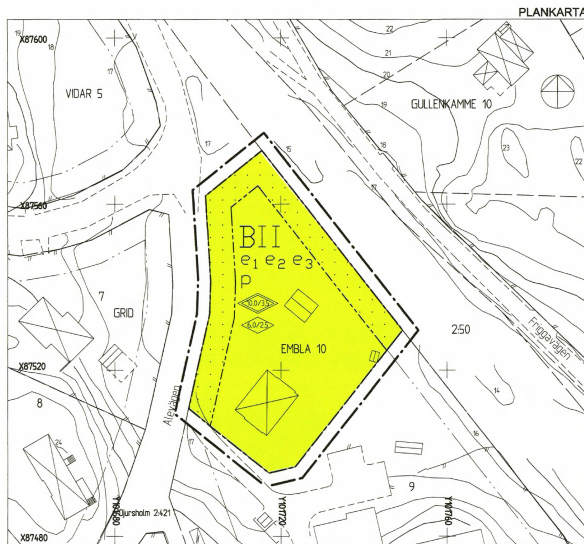
Byggnadsnämnden ansvarar för den formella handläggningen av detaljplanen. Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande.

HANDLÄGGNING

Planen handläggs med normalt förfarande. Om under program- och planarbete visar inga intresse från allmänheten för ändringen kan planen övergå till enklare förfarande.

ÖVRIGT

Genomförandebeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas.



BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTAN

- ANKÄNNINGSGRÄNS OCH ÖVERSTÄLLNING
- FASTIGHETSGRÄNS
- BOSTADSKAP, UTPLÅS
- ALMAN BEGGAD
- TRANSFORMATOR, PÖL
- VÄG, SJÖ, GRÄNS
- STÄTT, HÖK
- TRAPP
- VÄG, SJÖ
- FASTIGHETSGRÄNS
- ANKÄNNINGSGRÄNS

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD 1 OKTOBER 2005

LAGE: ÖVAST
PÅNÄRDE: ÖP

PLANBESTÄMMELSER

Följande gäller inom området med nedanstående beteckningar. Endast angiven användning och utformning är tillåten. Bestämmelser utan beteckning gäller inom hela planområdet.

GRÄNSER

- Detaljplanegräns 3 meter utanför planområdet
- Användningsgräns
- Egenslagsgrens

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Kvartersmark

- II Bostäder

Begränsningar av markens bebyggande

- Marken får inte byggas

Utnyttjandegrad/fastighetsindelning

- e1 Största bygghöjden 210 kvm för huvudbyggnad och 40 kvm för komplementärbyggnad.
- e2 En huvudbyggnad och två komplementärbyggnader får uppföras. De skall uppföras fristående. Högst 2 lägenheter får byggas.
- e3 Fastigheten får inte delas.

Placering, utformning, utförande

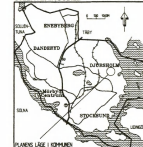
- II Högsta bygghöjden 1 meter för huvudbyggnad respektive komplementärbyggnad.
- II Högsta nockhöjden 1 meter för huvudbyggnad respektive komplementärbyggnad.
- II Högsta antal våningar.
- P Huvudbyggnad skall placeras minst 4,0 meter från torngräns och komplementärbyggnad minst 1,0 meter från torngräns.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år från den dag planen vinner laga kraft.

ORIENTERINGSBILD



UNDERÅTTELSEHANDLING - ANTAGANDEHANDLING

ENKLT PLANFÖRFARANDE

PLANFÖRSLAGET BESTÅR ENDAST AV DENNA HANDLING

DANDERYDS KOMMUN Miljö och stadsbyggnad

DETALPLAN FÖR EMBLA 10 I DYRSKOLM	REVISOR 2005-02-14 JANNE PERSSON
DANDERYDS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN	REVISOR 2006-06-14 TODD KALL
0225	0225
0 4 8 12 16 20	0 4 8 12 16 20