

Anna-Britta Järliden
Katarina Löfberg



Planbeskrivning till ändring av detaljplan

S74 – del av Berga, 1961

Danderyds kommun

ANTAGANDEHANDLING

2022-05-20

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

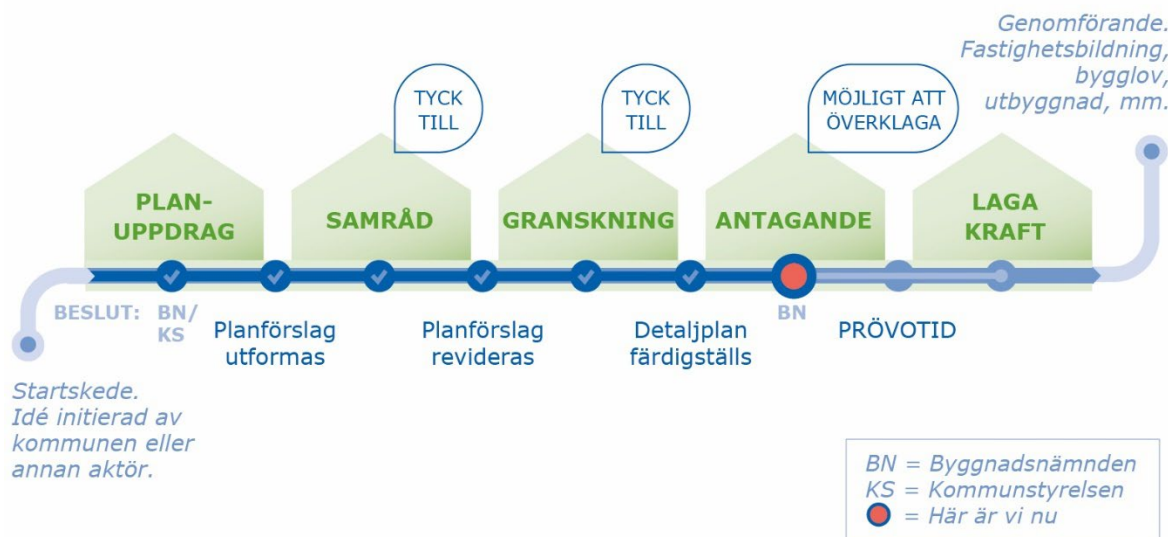
INLEDNING.....	3
Planens handläggning.....	3
Handlingar	4
Syfte och huvuddrag	4
Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken.....	4
Planområdet/lägesbestämning.....	5
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	6
Planuppdrag	6
Riksintresse	6
RUFs	6
Översiktsplan.....	6
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden	6
Vattendirektiv.....	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	7
Natur och bebyggelse	8
Teknisk försörjning	8
Förändringar och konsekvenser för berörda fastigheter	8
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	10
Fastighetsrättsliga frågor	10
Tekniska frågor.....	10
Ekonomiska frågor	10
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	10
Genomförandetid.....	10
Fastighetsplan/tomtindelning.....	10

2022-05-20

INLEDNING

Planens handläggning

Handläggningen av planändringen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Standardförfarande innebär att ett förslag till ändring 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.



Bilden visar hur långt planarbetet kommit.

Tidsplan

För planprocessen gäller följande tidsplan:

- Samråd genomfördes 2022-03-08 – 2022-04-05
- Granskning genomfördes 2022-04-28 – 2022-05-19
- Beslut om antagande juni 2022

2022-05-20

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Gällande detaljplan (S74 – del av Berga, 1961); ändrad plankarta med befintliga samt tillagda bestämmelser
- Planbeskrivning till ändring (denna handling)
- Stadsplanebestämmelser och beskrivning (1960)

Syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för ändring av gällande detaljplan (S74), genom att minsta fastighetsstorlek regleras till 500, 600, 750, 800, 1000 resp. 1500 kvadratmeter (kvm), utifrån vardera fastighets nuvarande storlek. Ändringens syfte är förenligt med syftet i gällande detaljplan S74. Befintliga planbestämmelser fortsätter att gälla parallellt med detta tillägg.

Huvudsyftet med ändringen är att motverka att kommunens villaområden förtätas på ett ovarsamt sätt p.g.a. att reglering saknas för hur fastigheter får styckas.

Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken

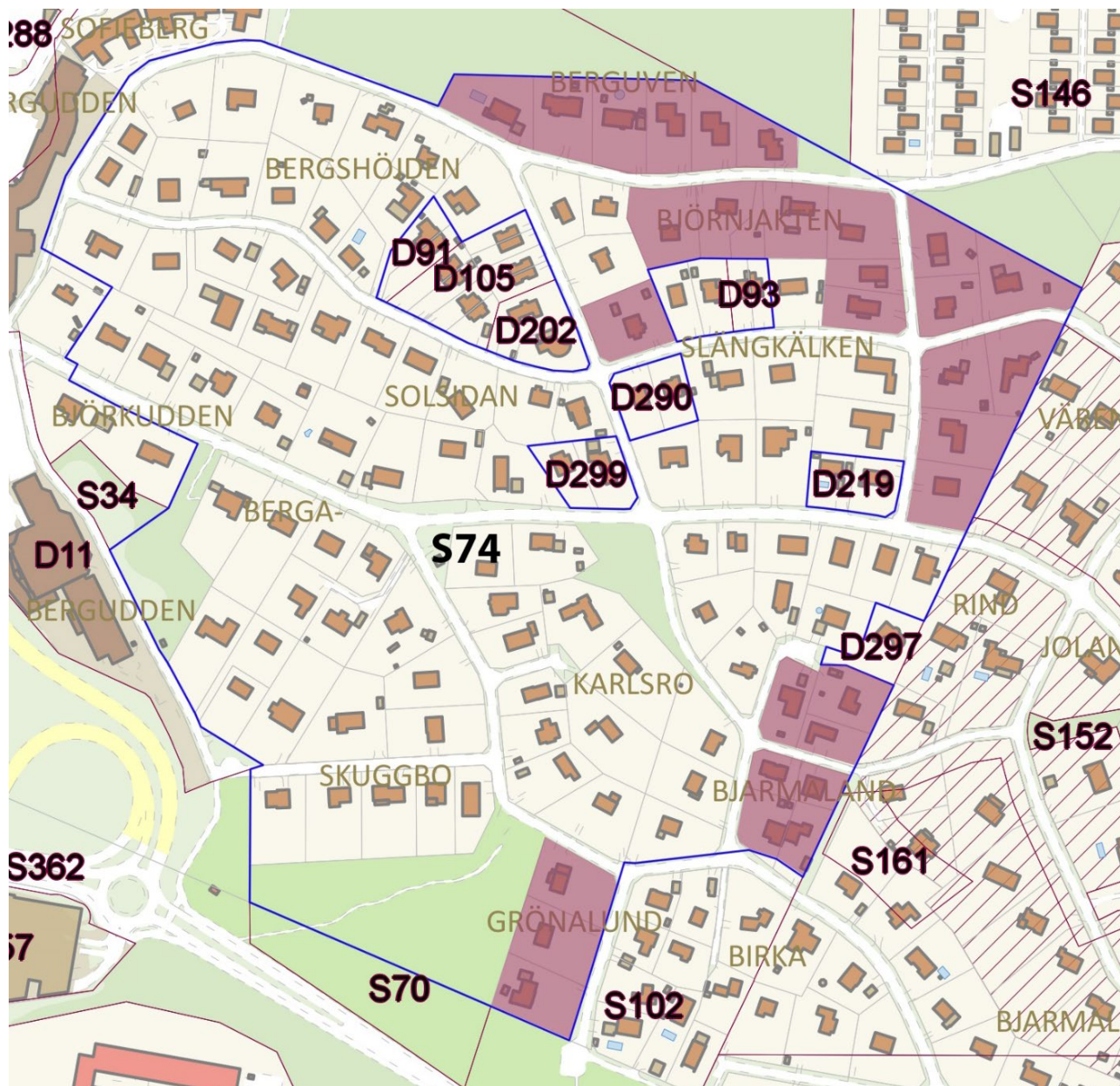
Enligt PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 3 § ska en miljöbedömning genomföras om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad undersökning om miljöpåverkan (separat dokument).

Planändringen innebär ingen fysisk förändring av den befintliga miljön och bedöms därmed inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken.

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

2022-05-20

Planområdet/lägesbestämning



Ändringen berör de lilamarkerade fastigheterna.

Området är beläget i östra delen av Danderyd, strax nordost om Mörby centrum, och utgörs av alla villafastigheter inom detaljplan S74 från 1961 som saknar gällande fastighetsplan/tomtindelning. Totalt 31 fastigheter i följande kvarter ingår:

Berguven – 6 fastigheter
Björnjakten – 8 fastigheter
Rist – 3 fastigheter
Värend – 4 fastigheter

Rind – 3 fastigheter
Bjarmaland – 4 fastigheter
Gröna Lund – 3 fastigheter

Arealen på ändringsområdet är ca 4 ha. Fastigheterna är privatägda.

2022-05-20

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Kommunstyrelsen beslutade 2021-04-26, § 55, att uppdra åt byggnadsnämnden att ta fram förslag till ändring av detaljplanerna S3, S42, S65, S74, S84, S367 och S379 så att

- en minsta fastighetsstorlek alternativt fastighetsbestämmelser sätts för fastigheterna inom varje enskilt kvarter anpassade efter de historiskt mest förekommande storlekarna så långt det är möjligt
- antalet huvudbyggnader begränsas till maximalt en (1) där sådan begränsning saknas.

Riksintresse

Inga riksintressen enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet.

RUFS

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholm, RUFS 2050, pekar ut ändringsområdet som ett område med strategiskt stadsutvecklingsläge.

Översiktsplan

I Danderyds gällande översiktsplan, från 2022, anges att området är sammanhållen bostadsbebyggelse. Planändringen är i enlighet med gällande översiktsplan.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för området är S74 – del av Berga från 1961. För villakvarteren anges beteckningen BFII; fristående bostäder i högst två våningar. Maximalt 1/5 av fastigheten får bebyggas. Varje huvudbyggnad får innehålla två lägenheter. Högst en huvudbyggnad tillåts inom varje fastighet.

Vattendirektiv

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2016 om förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Norra Östersjöns vattendistrikt. 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 ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

Edsviken (SE659024-162417) samt Lilla Värtan (SE658352-163189) är recipienter för dagvattnet inom planområdet. Recipienterna påverkas inte av planändringen, som syftar till att bevara befintliga kvarter i nuvarande form.

2022-05-20

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER



Del av plankarta med område för planändring och förslag på kompletterande planbestämmelser.

2022-05-20

Natur och bebyggelse

Ändringsområdet utgörs av villakvarter med varierad bebyggelse uppförd under olika tidsperioder. Husen är huvudsakligen uppförda i två våningar och har trä-, tegel- eller putsfasader. En del nyare hus har flacka tak, medan de flesta har sadeltak med rött eller svart tegel. I flera av kvarteren har fastigheter styckats av i hög grad, medan andra kvarter är bibehållna i sin ursprungliga struktur.

De flesta trädgårdarna har uppvuxna träd och buskar. Många av dem har uppfarter med grus eller asfalt och plats för flera bilar.

Området och dess bebyggelse utgör ingen utpekad kulturmiljö och har inga kända fornlämningar.

Teknisk försörjning

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten samt är anslutet till befintliga nät för el, värme och elektrisk kommunikation.

Förändringar och konsekvenser för berörda fastigheter

Totalt 31 fastigheter inom detaljplan S74 berörs av ändringen. De fastigheter som ingår är samtliga som saknar tomtindelning/fastighetsplan inom kvarteren Berguven, Björnjakten, Rist, Varend, Rind, Bjarmaland och Gröna Lund.

Fastigheterna inom ändringsområdet får en bestämmelse som begränsar minsta tillåten fastighetsstorlek till 500, 600, 750, 800, 1000 resp. 1500 kvm, beroende på nuvarande storlek. Det innebär att möjligheten att stycka de befintliga fastigheterna går förlorad.

Fastighetsbeteckning	Bestämmelse	Ny minsta storlek
Berguven 1	d ₆	1500 m ²
Berguven 2	d ₆	1500 m ²
Berguven 3	d ₆	1500 m ²
Berguven 4	d ₅	1000 m ²
Berguven 5	d ₅	1000 m ²
Berguven 6	d ₅	1000 m ²
Björnjakten 1	d ₃	750 m ²
Björnjakten 2	d ₅	1000 m ²
Björnjakten 6	d ₆	1500 m ²
Björnjakten 7	d ₅	1000 m ²
Björnjakten 8	d ₆	1500 m ²

2022-05-20

Björnjakten 9	d ₆	1500 m ²
Björnjakten 12	d ₆	1500 m ²
Björnjakten 17	d ₁	500 m ²
Rist 9	d ₅	1000 m ²
Rist 10	d ₅	1000 m ²
Rist 11	d ₆	1500 m ²
Värend 8	d ₆	1500 m ²
Värend 9	d ₆	1500 m ²
Värend 10	d ₆	1500 m ²
Värend 11	d ₆	1500 m ²
Rind 23	d ₅	1000 m ²
Rind 24	d ₃	750 m ²
Rind 26	d ₅	1000 m ²
Bjarmaland 26	d ₄	800 m ²
Bjarmaland 27	d ₅	1000 m ²
Bjarmaland 28	d ₂	600 m ²
Bjarmaland 32	d ₂	600 m ²
Gröna lund 1	d ₆	1500 m ²
Gröna lund 2	d ₆	1500 m ²
Gröna lund 3	d ₆	1500 m ²

Tabell som visar vad respektive fastighet som berörs av planändringen har för minsta fastighetsstorleksbestämmelse.

Bestämmelserna i gällande detaljplan (S74) fortsätter att gälla som tidigare, parallellt med de som tillkommer inom ändringsområdet. Föreslagen ändring leder inte till att någon fastighet blir planstridig.

Den föreslagna planändringen bidrar till att bevara befintliga villakvarters karaktär genom att ovarsam förtätning, i form av styckning av fastigheter, förhindras.

2022-05-20

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planändringen föranleder inga genomförandefrågor.

Fastighetsrättsliga frågor

Befintliga tomtindelningar och fastighetsplaner fortsätter att gälla inom alla de kvarter som regleras av detaljplan S74. De fastigheter som omfattas av planändringen har inga tomtindelningar eller fastighetsplaner. För dessa fastigheter införs i stället en minsta tillåten fastighetsstorlek om 500, 600, 750, 800, 1000 resp. 1500 kvm.

Befintliga gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter påverkas inte av planändringen.

Tekniska frågor

Inga tekniska frågor uppkommer som följd av planändringen.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser

Kommunen har initierat planändringen och står för hela kostnaden för planprocessen samt framtagande av planhandlingar. Planändringen har inga genomförandefrågor och medför därför inga genomförandekostnader.

Avgifter och taxor

Åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom fastighetsreglering bekostas av den/de fastighetsägare som initierat och/eller har nytta av åtgärden. Avgift enligt lantmäteri taxan erläggs.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen får laga kraft.

Fastighetsplan/tomtindelning

Inga fastighetsplaner/tomtindelningar berörs av planändringen.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

Dag Björklund
T.f. plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden
Planarkitekt

Katarina Löfberg
Planarkitekt