

Ebba Östman

Byggnadsnämnden

## **Begäran om planbesked för Klockargården inom Danderyd 2:165 i kommundelen Danderyd**

### **Ärende**

Danderyds församling ansökte 2021 om en planändring för fastigheten Danderyd 2:165 som ingår i detaljplan D252. I dagsläget rymmer fastigheten en byggnad som är kulturhistoriskt värdefull. Syftet med den önskade planändringen är att byggnaden ska kunna nyttjas som bostad.

### **Kommunledningskontorets förslag till beslut**

Byggnadsnämnden beslutar att inte inleda en planprocess enligt ansökan och lämnar därmed ett negativt beslut. Byggnadsnämnden har, i enlighet med 5 kap. 5 § PBL, prövat begäran om planbesked och bedömer att fastigheten Danderyd 2:165 har dåliga förutsättningar att bli en god bostadsmiljö.

### **Bakgrund**

Bakgrunden till ansökan om planändring är att Danderyds församlings behov har ändrats de senaste åren och att fastigheten Danderyd 2:165 inte längre behövs i församlingens verksamhet. Församlingen bedömer att marknadens intresse för fastigheten är som störst om den kan nyttjas som bostad och föreslår därför att detaljplanen ändras så att bostadsändamål tillåts.

### **Sökandes förslag**

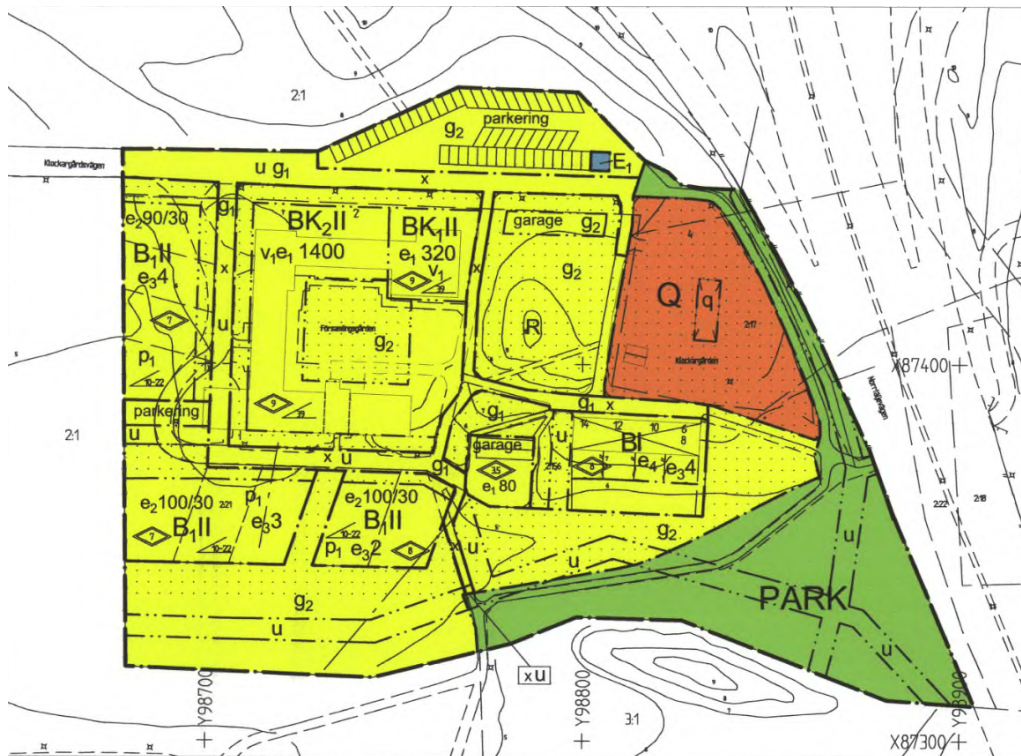
Syftet med det förslag som inkommit är att utöka befintlig användning av fastigheten från Q- *Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden, ej bostäder* så att den även inkluderar bostäder.

### **Detaljplaner/fastighetsplaner (tomtindelningar)**

Gällande detaljplan fick laga kraft 2011 och fastigheten är enligt plankartan reglerad med bestämmelse Q – *Användning anpassad till bebyggelsens kulturvärden, ej bostäder*. Byggnaden är reglerad med betäckning q – *Byggnad/område som omfattas av 3 kap. 12 § enligt PBL*. Detta innebär att ”Byggnader, som är särskilt värdefulla från historisk, kulturhistorisk,

Ebba Östman

miljömässig eller konstnärlig synpunkt eller som ingår i ett bebyggelseområde av denna karaktär, får inte förvanskas” enligt äldre PBL.



Bilden visar befintlig plankarta från 2011 för Klockargården.

### Platsens förutsättningar

#### *Kulturmiljö*

Planområdet är i dagsläget reglerat med bestämmelse Q, samt byggnaden med bestämmelse q. Detta innebär att byggnaden regleras för att säkerställa att de kulturhistoriska värdena på platsen beaktas.

Planområdet är utpekad i kommunens kulturmiljöhandbok som ett värdefullt kulturminne utanför bevarandeområdena.

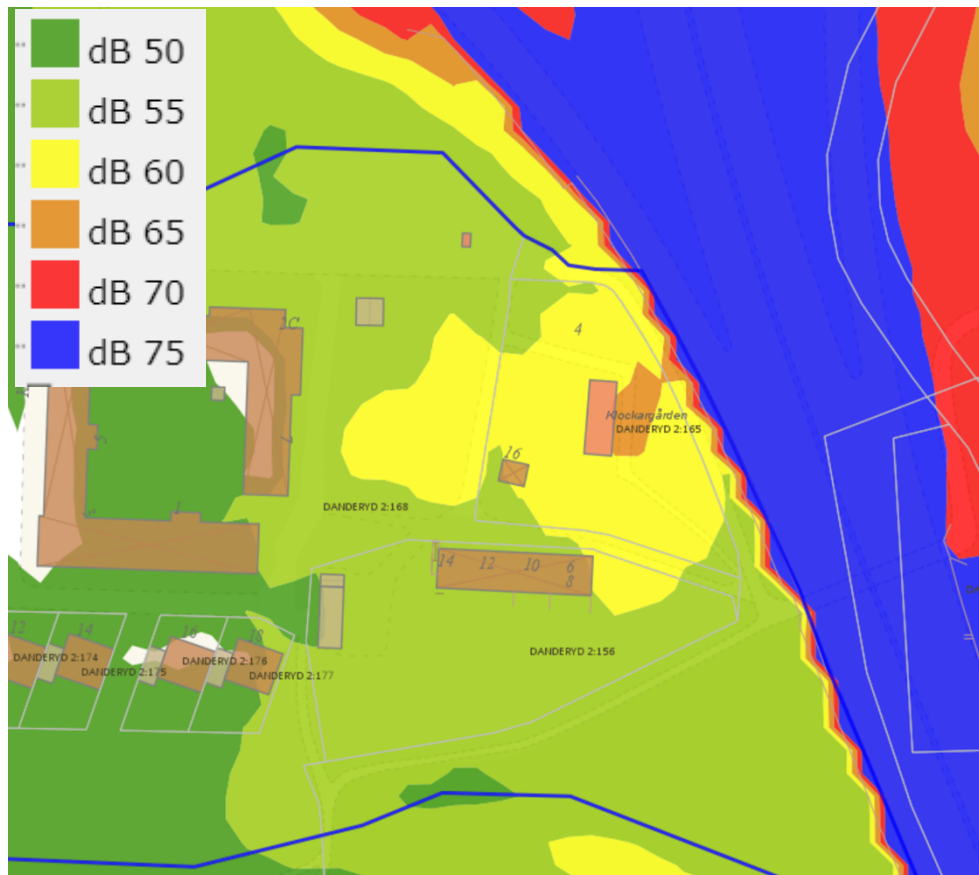
I befintlig planbeskrivning står det skrivet att ”...framtida användning skall anpassas till byggnadens kulturhistoriska värden. Byggnaden får inte användas som bostad”.

#### *Buller*

Vid utredning under framtagandet av befintlig detaljplan genomfördes en bullerutredning. Trots föreslagna åtgärder med ny, högre bullerskärm beräknades bullervärdena överskridas för kringliggande byggnader i området som är lokaliserade längre bort från E18 än Klockargården enligt utredningen.

Ebba Östman

Enligt kommunens bullerkartering presenteras bullerutbredningen i ekvivalent ljudnivå enligt nedan. Den visar en ekvivalent ljudnivå om 65 dB(A) vid byggnadens östra fasad samt 60 dB(A) vid fasad vid byggnadens västra fasad. Därmed överskrids både riktvärde för ljudnivå vid fasad, 60 dB ekvivalent ljudnivå, samt vid eventuell uteplats där trafikbullerförordningen anger 50 dB ekvivalent ljudnivå.



*Kommunens bullerkartering i ekvivalent ljudnivå.*

### *Risk*

Tyréns genomförde 2018 en riskutredning farligt gods på beställning av Danderyds församling. Enligt utredningen framkom att byggnaden samt dess omnejd i dagsläget inte är lämplig för bostadsändamål. Tyréns föreslog följande åtgärder:

- Utrymmet mellan Klockargården och E18 skall hållas fri från ytor där personer inbjuds att vistas mer än tillfälligt såsom lekplatser och uteplatser.

Ebba Östman

- Befintligt plank mot E18 skall behållas och kompletteras till brandteknisk klass EI30. Höjden på planket skall, om det är för lågt, kompletteras så att det täcker byggnaden där bostadslägenheter finns.
- Utrymningsvägar skall mynna bort från E18.
- Placera eventuella friskluftsintag bort från E18.

Ytterligare riktlinjer finns att beakta i Länsstyrelsens *Riktlinjer för planläggning intill vägar och järnvägar där det transporteras farligt gods*, där det står skrivet att ett bebyggelsefritt skyddsavstånd på minst 25 meter ska finnas vid vägar där transporter för farligt gods sker. Länsstyrelsens bedömning enligt skriften är att presenterat skyddsavstånd på 25 meter utgör ett minimum för att uppfylla kraven i PBL. Det står även skrivet att ett bebyggelsefritt område ska finnas oavsett vad riskutredningen kommer fram till samt att skyddsavstånd är att föredra framför andra skyddsåtgärder.

Klockargården ligger som närmst knappt 17 meter från E18.

#### *Luftmiljö*

Enligt planeringsunderlag från Stockholms luft- och bulleranalys överskrids inte miljö kvalitetsnormer för luft avseende NO<sub>2</sub> och PM10.

#### **Kommunledningskontorets utredning**

I bedömningen om att ändra planen så att Klockargården kan nyttjas som bostad beaktas byggnadens lämplighet för bostadsändamål i enighet med de allmänna och enskilda intressen som lyfts i 2 kap PBL.

Länsstyrelsens bedömning är att ett skyddsavstånd på 25 meter är önskvärt mellan transportleder för farligt gods och bostadsbebyggelse. Klockargården ligger knappt 17 meter från E18. Åtgärder som kan vidtas med exempelvis brandklassade fasader och fönsterglas bedöms mindre lämpliga på grund av byggnadens höga kulturhistoriska värden. Till följd av sin lokalisering är byggnaden även bullerutsatt och riktlinjerna för bullernivåer uppnås inte. Under utredningsarbetet som gjordes för att ta fram befintlig detaljplan som fick laga kraft 2011 gjordes bedömningen att Klockargården inte lämpar sig för bostad på grund av de buller och risker som E18 medför. Planen kan ur detaljplaneperspektiv anses vara aktuell och de bedömningar som legat till grund för planen kan anses vara fortsatt relevanta.

#### **Kommunledningskontorets yttrande**

Utifrån det syfte som den sökande anført och de planmässiga förutsättningar som råder bedömer kommunledningskontoret att det inte är lämpligt att ändra detaljplanen D252 så att Klockargården kan nyttjas även för bostadsändamål. En ändring skulle sannolikt medföra en oacceptabel risk för människors hälsa och säkerhet på ett sätt som gör fastigheten olämplig



Ebba Östman

som boendemiljö. De åtgärder som normalt kan vara aktuella för att hantera bl.a. risk och buller bedöms svåra att tillämpa i det aktuella ärendet på grund av platsens och byggnadens kulturhistoriska värden.

Om byggnadsnämnden beslutar enligt kommunledningskontorets förslag kommer gällande detaljplan fortsätta att gälla. Om fastigheten säljs kommer en ny ägare att kunna bedriva verksamheter som är anpassade till byggnadens kulturvärde, men inte bostäder.

Dag Björklund  
T.f. plan- och exploateringschef

Jonas Bark  
Planchef

Bilagor

1. Tjänsteutlåtande
2. Ansökan, daterad 2021-12-15

Expedieras  
Sökanden  
Kommunstyrelsens arbetsutskott