PLANBESKRIVNING

Planbeskrivningen ska redovisa de förutsättningar och de syften planen har. Den ska underlätta förståelsen av planförslagets innebörd och konsekvenser av dess genomförande. Allmänna intressen som utgör grund för planen och de avvägningar som gjorts mellan olika intressen klargörs. Motiven för valda bestämmelser redovisas samt skälen till planens utformning redovisas. Planbeskrivningen har ingen egen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Planen upprättas av Danderyds kommun, Stadsbyggnadskontoret.

INLEDNING

Planens handläggning

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande. Programskede genomförs inte, då detaljplanen är av så ringa omfattning och att det inte finns några betydande förändringar eller någon planerad exploatering. Som inledning till arbetet upprättas ett samrådsförslag som skickas ut till berörda för synpunkter. Samtliga synpunkter sammanställs och besvaras i en samrådsredogörelse. Planförslaget bearbetas efter inkomna synpunkter och eventuella ändringar arbetas in i planförslaget som därefter ställs ut. Utställningen pågår under minst fyra veckor och är sista tillfället att komma in med synpunkter. Därefter antas detaljplanen av kommunfullmäktige. Sakägare (boende i anslutning till planområdet) som har kommit in med synpunkter som inte har tillgodosetts har sedan ca tre veckor på sig att överklaga antagandebeslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget vinner detaljplanen laga kraft.

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att ändra detaljplan från 2009 så att befintligt hus Grindstugan (trädgårdsmästarbostaden) inte kan styckas av som en egen fastighet utan även fortsättningsvis ska ingå som en del av Cedergrenska parken. Byggrätten ska minskas, så att den motsvarar befintlig byggnad och ska även fortsättningsvis kunna inrymma två lägenheter.

Behovsbedömning

Detaljplanen är av ringa omfattning, och bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt Plan- och bygglagen eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning.

Planområdet/lägesbestämning

Området är beläget i Cedergrenska parken i Stocksund och utgörs av den gamla trädgårdsmästarbostaden Grindstugan, byggd i slutet av 1930-talet. Hela området ligger inom fastigheten Stocksund 2:160. Plangränsen följer användningsgräns för bostadsändamål i gällande detaljplan D240. Den totala arealen är 970m² och fastigheten ägs av Danderyds kommun.

Program

Något program har inte upprättats, då det bedöms som onödigt i och med att detaljplanen är av så ringa omfattning och endast innebär en minskning av byggrätten och det inte ska vara möjligt att bilda en egen fastighet.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Kommunstyrelsen har i beslut 2011-02-21, § 44, uppdragit åt byggnadsnämnden att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att sänka byggrätten för fastigheten Grindstugan så att den får den storlek som nuvarande byggnad har i dag. Byggnaden ska kunna innehålla såväl en som två bostäder. Den ska ingå i Cedergrenska parken och inte bilda egen fastighet.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att området Cedergrenska parken ingår i Kulturmiljöhandbok för Danderyd och är värdefull både som park och som kulturhistoriskt objekt. Grindstugan som byggnad ingår dock inte i denna beskrivning, utan endast parken som sådan samt Cedergrenska tornet och Skogshyddan.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för området är från 2009 (D240) och har en genomförandetid till 2014-12-15. I denna anges att: Största byggnadsarea är 130m² för huvudbyggnad, utöver detta tillåts en komplementbyggnad om högst 30m². Endast en huvudbyggnad får uppföras men får innehålla två lägenheter, varav den ena högst 45m². Två våningar får uppföras och byggnadshöjden för huvudbyggnad är 4.5 meter och totalhöjd 6.5 meter. För komplementbyggnaderna regleras byggnadshöjden till 3 meter och totalhöjden till 4 meter. Detaljplanen reglerar så att ny byggnad ska korrespondera med omgivande kulturmiljö och ska ha fasader av trä och tak av lertegel. Även bestämmelser om ljudnivå, radonsäkert byggande och byggnaders avstånd till fastighetsgräns finns. I planbeskrivningen till D240 anges att Grindstugan, som är i kommunal ägo, ska möjliggöras för avstyckning för att den tidigare trädgårdsmästarbostaden inte längre har någon funktion kopplad till parken. Någon fastighetsplan finns inte, utan fastighetsbildning är tänkt att kunna ske utifrån detaljplanens användningsgräns.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Natur, mark och vatten

Marken är mycket kuperad och en hel del berg i dagen finns på tomten. Dagvatten infiltreras naturligt på tomten. Det finns ytterst lite mark där det är möjligt att skapa en anlagd trädgård på, då jordlagret är ytterst tunt. En del av planområdet kommer att få samma markanvändning som övriga Cedergrenska parken, dvs kulturpark. För att även inom området för bostadsändamål behålla karaktären med naturtomt och berg i dagen införs en bestämmelse om att markens höjd inte får ändras.

Bebyggelseområden

Grindstugan ägs av Danderyds kommun och hyrs ut som bostad till privatpersoner. Befintlig byggnad har inget kulturhistoriskt värde, även om den tidigare har använts som trädgårdsmästarbostad. Området ingår dock i bevarandeområde enligt kulturmiljöhandboken och därför ställs utformingskrav i detaljplanen. Även om tomten är kuperad så ligger byggnaden på samma höjdnivå som Stockholmsvägen och därmed finns goda förutsättningar att skapa en lättillgänglig bostad. Det finns inte något garage eller carport, och detaljplanen medger inte heller någon möjlighet att bygga det. Detaljplanen medger ingen utökad byggrätt utan är anpassad efter befintlig byggnad och uthus.

Trafik och kommunikationer

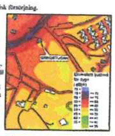
Tillfart till huset sker från Kungsvägen och parkering till huset finns framför byggnaden.

Teknisk försörjning

Huset är redan anslutet till nödvändig teknisk försörjning.

Hälsa och säkerhet

Buller



Vid Grindstugan ligger ljudnivåerna på 60 - 65 dB(A), vilket är över det rekommenderade gränsvärdet för ekvivalent buller utomhus vid fasad (55 dB(A)). Vid nybyggnation på Grindstugan ska fasader dämpa till en ekvivalent ljudnivå inomhus på högst 30 dB(A) samt hälften av boningsrummen i varje lägenhet ska ordnas mot fasad där den ekvivalenta ljudnivån inte får överstiga 55 dB(A). Balkong eller uteplats med en ekvivalent ljudnivå under 55 dB(A) och maximal ljudnivå under 70 dB(A) ska anordnas. För att detta ska kunna uppnås krävs sannolikt att bullerplank eller dylikt byggs.
I planbestämmelserna anges att aktuella rekommendationer enligt avstegsfall för bullernivåer ska följas vid nybyggnation, ovan angivna värden är aktuella vid framtagandet av detaljplanen.

Radon

Området ligger inom normalriskområde för radon.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Planens genomförandetid är 15 år. Se även genomförandebeskrivningen.

Fastighetsindelning

Fastighetsbildning får inte ske, hela området ska ingå som en del av Cedergrenska parken och får därmed inte styckas av.

GENOMFÖRANDEBESKRIVNING

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte

Syftet med planläggningen är att ändra detaljplan från 2009 så att befintligt hus Grindstugan (trädgårdsmästarbostaden) inte kan styckas av som en egen fastighet utan även fortsättningsvis ska ingå som en del av Cedergrenska parken. Byggrätten ska minskas, så att den motsvarar befintlig byggnad och ska även fortsättningsvis kunna inrymma två lägenheter.

Tidsplan

Ärendet handläggs enligt plan- och bygglagen (1987:10), reglerna för normalt planförfarande. Detaljplanen skickades ut på samråd under perioden 27 maj t.o.m. 30 juni 2011. Under sommaren 2011 behandlades inkomna synpunkter och revideringar av planförslaget gjordes. Detaljplanen ställdes ut för allmän granskning under hösten 2011och kan antas under vintern 2011-2012.

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 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.

Huvudmannaskap och ansvarfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet. Kvartersmark med användning bostadsändamål får inte styckas av från parkområdet, utan även denna mark ägs och förvaltas av Danderyds kommun. Byggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen.

FASTIGHETSRÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning.

Fastighetsbildning får inte ske.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

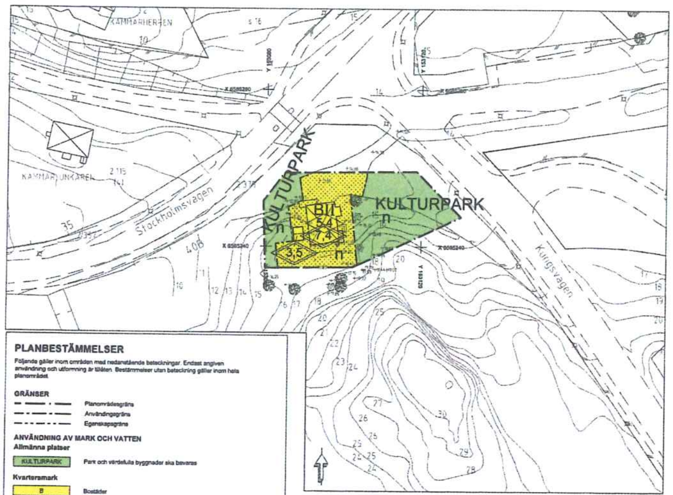
Vid nybyggnation ska redovisning av bullernivåer ske, för att visa hur rekommenderade bullernivåer för inom- och utomhusmiljö uppnås.

Radonundersökning bör ske i samband med projektering inför nybyggnation i och med att området ligger inom normalriskområde och bostadshuset måste klara rekommenderade radonvärden.

EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen kommer som en följd av detaljplanen inte att kunna stycka av och sälja fastigheten, därmed tas möjlighet för intäkter bort. Det finns inga direkta utgifter som följd av detaljplanen, dock kvarstår löpande underhållskostnader för kommunen.



PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

— —— · ——	Planområdesgräns
—·——·——	Användningsgräns
—·-·—·-·—	Egenskapsgräns

ANVÄNDNING AV MARK OCH VATTEN

Allmänna platser

KULTURPARK	Park och värdefulla byggnader ska bevaras

Kvartersmark

B	Bostäder

UTNYTTJANDEGRAD/FASTIGHETSINDELNING

Fastighetsbildning får inte ske

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Marken får inte bebyggas. Bullerplank, högst 2 meter högt, får anordnas.

MARKENS ANORDNANDE (utformning av kvartersmark)

Mark och vegetation

Markens höjd får inte ändras

n	Dagvatten ska omhänderlas lokalt och renas genom fördröjning och infiltration.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

Utformning

◇	Högsta byggnadshöjd i meter
◇	Högsta totalhöjd i meter
II	Högsta antal våningar

Vind får inte inredas
En huvudbyggnad med högst två lägenheter

Utseende

Ny byggnad ska korrespondera med omgivande kulturmiljö. Fasader ska utformas av trä och tak av lertegel.

Byggnadsteknik

Aktuella riktvärden för buller enligt avstegsfall ska tillämpas. Se planbeskrivning.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 år från den dag planen vinner laga kraft

Ändrad lovplikt, lov med villkor

Marklov krävs för fällning av träd med en stamdiameter större än 20 cm

UPPLYSNING

Markanvändning "Kulturpark" ingår som en del av Cedergrenska parken och har samma bestämmelseformulering som övriga Cedergrenska parken, vilket regleras i detaljplan D240, laga kraft 2009-12-15

ORIENTERINGSKARTA

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTAN

ANVÄND- EL. OMRÅDESGRÄNS
FASTIGHETSGRÄNS
BOSTADSHUS, UTHUS
ALLMÄN BYGGNAD
TRANSFORMATOR, POOL
VÄG- ELLER GÅNGVÄG
STAKET, HÄCK
TRAPPA
NIVÅKURVOR
FASTIGHETSBETECKNING
AVVÄGD MARKHÖJD
TRÄD

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MAJ 2011
KOORDINATSYSTEM SWEREF

Anna Zetterdahl
Mätningsingenjör

PLANFÖRSLAGET BESTÅR ENDAST AV DENNA HANDLING

DANDERYDS KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

Detaljplan för Grindstugan i Cedergrenska parken
del av Stocksund 2:160
DANDERYDS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD	2011-05-10
ÄNDRAD EFTER SAMRÅD	2011-07-11
REVIDERAD	2011-09-20
ANTAGEN	2012-03-12
LAGA KRAFT	2012-04-13

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt

D263

Skala 1:400 i A1
0 5 10 20 30 40 m