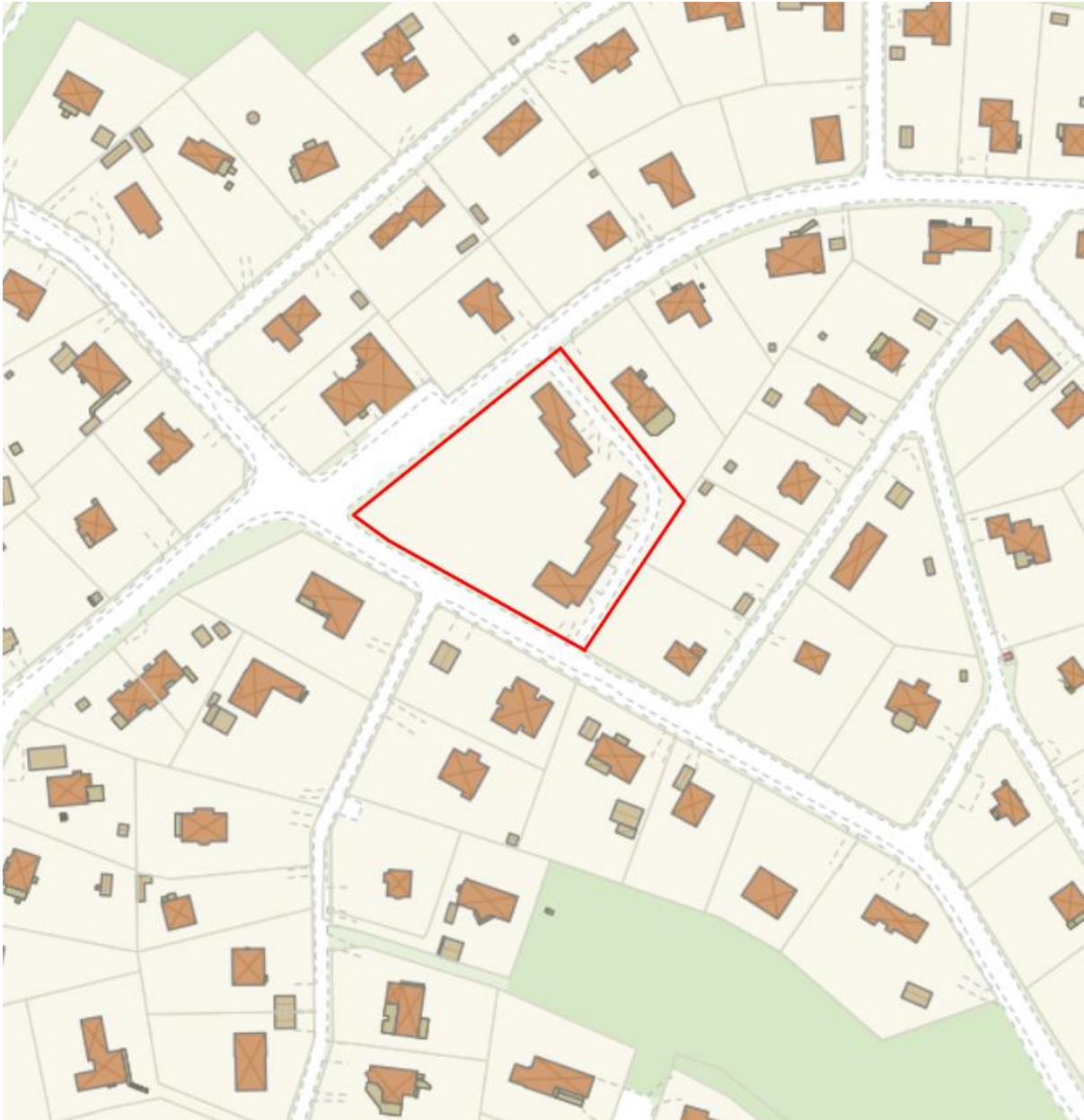


Jenny Söderlund



Start-PM

Detaljplan för Klövergården 1

i Danderyds kommun

Innehållsförteckning

1. Sammanfattning	3
2. Projekt	4
Syfte och mål	4
Projektbeskrivning	4
Bakgrund	4
Läge och avgränsning	4
Markägoförhållanden	6
3. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer	6
Regionala planer	6
Översiktsplaner	6
Detaljplaner/fastighetsplaner (tomtindelningar)	6
Servitut	6
4. Planeringsförutsättningar	6
Mark och natur	6
Bebyggelse	7
Trafik och kommunikationer	8
Teknisk försörjning	8
Miljö, hälsa och säkerhet	8
Klimat	8
5. Förslaget	8
6. Hur projektet ska bedrivas	10
Detaljplan	10
Utbyggnad	10
7. Ekonomi	10
Utredningsutgifter	10
7. Preliminär tidsplan	11

1. Sammanfattning

Syftet med projektet är att upprätta en ny detaljplan som medger bostadsändamål inom Klövergården 1. Målet är att uppföra nya bostäder inom fastigheten genom att befintliga lägenheter byggs om till radhus samt att fastigheten kompletteras med nya radhus. Ärendet handläggs enligt PBL (2010:900, i sin lydelse från 1 april 2020), reglerna för standardförfarande, 5 kap 6 §.

Planområdet är beläget i Stocksund i korsningen Johan Banérs väg och Svanholmsvägen. Den sammanlagda ytan uppgår till ca 4866 kvadratmeter och fastigheten som ingår är Klövergården 1. Eventuellt kan del av angränsande gator (Danderyd 2:257) också ingå i planområdet om detta bedöms nödvändigt för att möjliggöra anpassning av omgivande allmän platsmark.

Byggnaderna inom fastigheten uppfördes som pensionärshem av Stocksunds köping 1954. Wåhlin Fastigheter förvärvade fastigheten år 2000 och har sedan dess förvaltat lägenheterna. Bostäderna har idag ett större renoveringsbehov. Befintlig bebyggelse är uppförd i två våningar, de två byggnaderna är placerade i vinkel längs fastighetsgräns i norr och öster och vänder sig mot den öppna gården. Fastighetens mark och vegetation är av blandad karaktär.

I översiktsplanen anges att området utgör ett bebyggelseområde. Gällande detaljplan S272 är från 1940 och tillåter allmänt ändamål. Inom fastigheten får byggnad inte uppföras till större höjd än 8,5 meter och takets lutning får inte överstiga 30 grader. Det finns ingen angiven begränsning av byggnadsarea inom fastigheten.

Vid föreslagna ombyggnation till radhus kan befintliga byggnadsvolymer och fotavtryck förväntas vara kvar i likhet med idag vilket innebär att radhusen har två våningar och en boarea mellan 120-200 kvadratmeter per bostad. De nya radhusen som föreslås uppföras inom fastigheten är i två våningar med inredd vind och en boarea om ca 150-180 kvadratmeter per bostad och en sammanlagd byggnadsarea om ca 500-600 kvadratmeter. Huskropparna uppförs intill fastighetsgräns med förgårdsmark och entréer mot gatan, placeringen skapar förutsättningar för att bevara fastighetens gröna karaktär. Den stora gräsytan i mitten kan fortsättningsvis fungera som en gemensam gård för de boende. Gemensamma ytor för parkering föreslås inom fastigheten.

Gestaltning och omfattning, trafik, dagvatten, geoteknik, naturvärden, med flera frågor behöver utredas vidare under den fortsatta planprocessen. Under processen kan framkomma att ytterligare utredningar krävs.

En preliminär bedömning, utifrån nuvarande kunskap, är att genomförandet av planen inte riskerar att bidra till någon betydande miljöpåverkan. I kommande behovsbedömning kan det ställningstagandet komma att ändras.

Ett planavtal kommer att upprättas med fastighetsägaren för att bekosta framtagandet av detaljplanen. Kommunen kommer inte att ha några kostnader som rör utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploateringsavtal som reglerar kostnader och detaljplanens genomförande ska träffas innan detaljplanens antagande.

2. Projekt

Syfte och mål

Syftet med projektet är att upprätta en ny detaljplan som medger bostadsändamål. Målet är att uppföra nya bostäder i form av radhus inom fastigheten Klövergården 1 genom att befintliga lägenheter byggs om till radhus och att fastigheten kompletteras med nya.

Projektbeskrivning

Projektet innebär att utreda förutsättningarna för bostadsbebyggelse inom Klövergården 1. Förslaget innehåller nya radhus mot Johan Banérs väg och Svanholmsvägen. De befintliga huskropparna som idag innehåller 20-25 lägenheter är i stort behov av renovering och föreslås i samband med upprustning byggas om till radhus. Fastighetsägaren Wåhlin fastigheter AB ansvarar för genomförandet av planen.

Bakgrund

Byggnaderna inom fastigheten uppfördes som pensionärshem av Stocksunds köping 1954. Wåhlin Fastigheter förvärvade fastigheten år 2000 och har sedan dess förvaltat lägenheterna. Bostäderna har ett omfattande renoveringsbehov.



Klövergården 1, vy från Johan Banérs väg

Läge och avgränsning

Planområdet är beläget i Stocksund i korsningen Johan Banérs väg och Svanholmsvägen. Den sammanlagda ytan uppgår till ca 4866 kvadratmeter och fastigheten som ingår är

Klövergärdet 1. Eventuellt kan del av angränsande gator (Danderyd 2:257) också ingå i planområdet om detta bedöms nödvändigt för att möjliggöra anpassning av omgivande allmän platsmark.



Ortofoto med Klövergårdet 1 markerat i rött



Översiktskarta med klövergårdet 1 markerat i blått

Markägoförhållanden

Klövergärdet 1 ägs sedan 2000 av Wåhlin fastigheter. Kommunen äger angränsande gatumark (Danderyd 2:257).

3. Statliga och kommunala intressen samt kommunala planer

Regionala planer

Aktuellt förslag på ny bebyggelse inom Klövergärdet 1 är förenliga med intentionerna i *RUFS 2050 – Regional utvecklingsplan för Stockholmsregionen*, där fastigheten ligger inom sekundärt bebyggelseområde. Ett sekundärt bebyggelseområde har potential att kompletteras och utvecklas.

Översiktsplaner

Aktuellt förslag är förenligt med översiktsplanen. I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att området utgör ett bebyggelseområde.

Fastigheten finns inte omnämnd i kulturmiljöhandboken.

Detaljplaner/fastighetsplaner (tomtindelningar)

Gällande detaljplan S272 är från 1940 och tillåter allmänt ändamål. Inom fastigheten får byggnad inte uppföras till större höjd än 8,5 meter och takets lutning får inte överstiga 30 grader. Det finns ingen angiven begränsning av byggnadsarea inom fastigheten.

För Klövergärdet 1 gäller fastighetsplan från 1941 (Akt: 0162-T5/1941).

Servitut

Fastigheten Klövergärdet 1 belastas av:

- Avtals servitut för ändamålet ledning till förmån för Stocksund 2:257 som ägs av Danderyds kommun
- Avtals servitut för ändamålet väg, förmånsfastighet är okänd och behöver utredas.

4. Planeringsförutsättningar

Mark och natur

Fastighetens mark och vegetation är av blandad karaktär. Marken består till stor del av gräsmatta och är relativt plan med undantag av en trädbevuxen kulle som markerar korsningen Johan Banérs väg och Svanholmsvägen, kullen har betydelse för upplevelsen av platsen och dess gröna karaktär. Fastigheten kantas av buskar längs Svanholmsvägen och några träd och buskar bäddar in bebyggelsen i grönska. Mot Johan Banérs väg i norra delen av fastigheten finns en uppvuxen ek.

Inga kända fornlämningar finns registrerade inom planområdet i Riksantikvarieämbetets databas.

Enligt en översiktlig jordartskartering (jordartskarta 1:25000 – 1:100000) från SGU (Sveriges Geologiska Undersökning) utgörs marken inom fastigheten av glacial lera och urberg med ytlager av morän.

Bebyggelse

De befintliga byggnaderna inom fastigheten uppfördes på 50-talet av Stocksunds köping som pensionärshem men är idag hyreslägenheter som ägs och förvaltas av Wåhlin fastigheter. De två byggnaderna är placerade i vinkel längs fastighetsgränsen i norr och öster och vänder sig mot den öppna gården. Bebyggelsen är uppförd i två våningar, och dess skala och volym är väl anpassade till platsen och terrängen. Byggnadslängorna är uppbrutna i mindre volymer som förskjutits vilket gör att de passar in i villabebyggelsens skala. Fasaderna är utförda i puts i varierande kulör med gavlar i gult tegel. Byggnaderna har sadeltak med en mindre lutning. Klövergården 1 är betydligt större än de omkringliggande fastigheterna i området. Aktuell fastighet har en area om 4866 kvadratmeter medan de flesta närliggande fastigheter har en area omkring ca 1000-1500 kvadratmeter.



Befintlig bebyggelse inom Klövergården 1

Omkringliggande bebyggelse utgörs främst av bostäder i form av enbostadshus men även ett fåtal flerbostadshus finns i närområdet. Bostadshusen har olika karaktär med varierande former och material på tak och fasad.

Området omfattas inte av riksintresseområde för kulturmiljövården och ingår inte i bevarandeområde i Danderyd kommuns kulturmiljöhandbok.

Trafik och kommunikationer

Fastigheten angörs från Svanholmsvägen och Johan Banérs väg mellan fastighetsgräns och bebyggelsen. Idag finns ingen parkering inom fastigheten, parkering sker på gatan. Längs Svanholmsvägen finns närmsta busshållplats ca 250 meter från planområdet.

Svanholmsvägen kantas av gång- och cykelbana medan det längs Johan Banérs väg finns en gångbana, dessa ligger båda på motsatt sida gatan från fastigheten. Johan Banérs väg har en bredare sektion mot aktuell fastighet och här finns parkering längs båda sidorna, gaturummets otydliga utformning kan skapa en osäkerhet kring hur ytorna får användas.

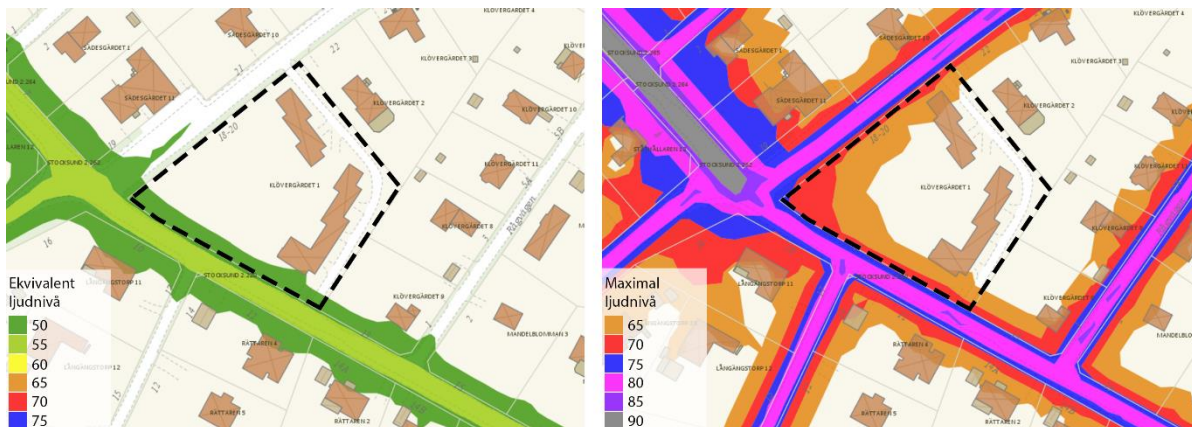
Teknisk försörjning

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten.

Planområdet kan anslutas till redan befintligt nät för el och tele.

Miljö, hälsa och säkerhet

Vid en bostadsbyggnads fasad ska ekvivalent ljudnivå inte överskrida 60 dBA. Vid uteplats i anslutning till bostaden ska ljudnivå inte överskrida 50 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå. Enligt den kommuntäckande bullerinventeringen från 2019 överskrids inte riktvärden för trafikbuller som gäller för bostäder.



Ekvivalent respektive maximal ljudnivå i dB(A) enligt kommunövergripande beräkning 2019

Inga kända markföroreningar finns i området.

Ingen särskild risk föreligger för transport av farligt gods.

Klimat

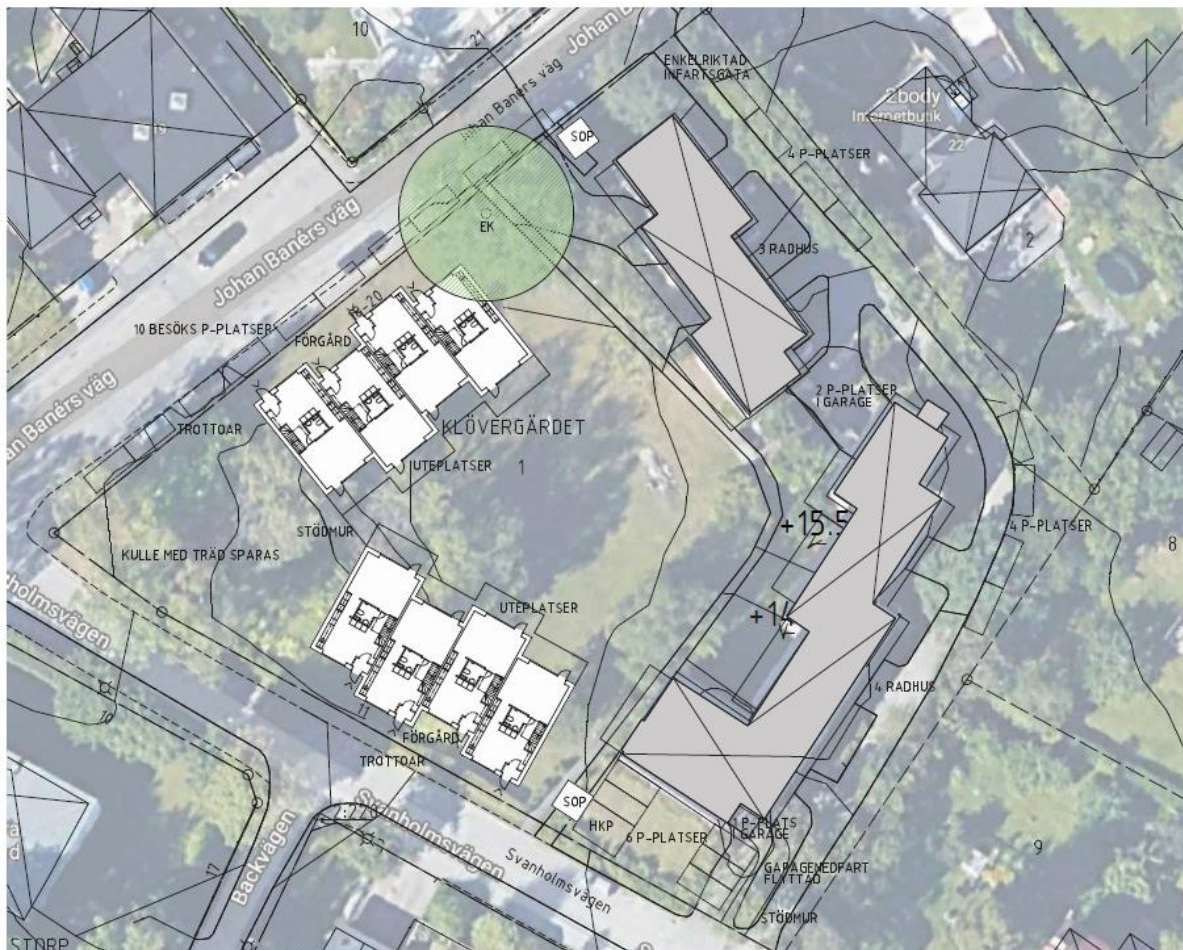
Planområdet är inte särskilt utsatt för utmaningar till följd av klimatförändringar som höjda havsnivåer eller översvämningar från skyfall.

5. Förslaget

Förslaget innebär att nya bostäder uppförs inom fastigheten genom att befintliga lägenheter byggs om till radhus och att fastigheten kompletteras med nya radhus. Sammanlagt bedöms ca 14-15 radhus kunna inrymmas inom fastigheten. Ombyggnationen av lägenheterna sker främst invändigt, befintliga trapphus och entréer kan nyttjas. Befintliga byggnadsvolymer

och fotavtryck kan förväntas vara kvar i likhet med idag vilket innebär att radhusen har två våningar och en boarea mellan 120-200 kvadratmeter per bostad. De nya radhusen som förslås uppföras inom fastigheten är i två våningar med inredd vind och en boarea om ca 150-180 kvadratmeter per bostad med en sammanlagd byggnadsarea om ca 500-600 kvadratmeter. De nya volymerna placeras med hänsyn till platsens topografi och växtlighet. Huskropparna uppförs intill fastighetsgräns med förgårdsmark och entréer mot gatan, placeringen skapar förutsättningar för att bevara den trädbevuxna kullen och den uppvuxna eken mot Johan Banérs väg. Den stora gräsytan i mitten kan fortsättningsvis fungera som en gemensam gård för de boende.

Parkeringsplatser ska anordnas inom fastigheten. Parkering föreslås i anslutning till infartsgatan på insidan av de befintliga huskropparna mot fastighetsgräns, en parkeringsyta intill den nya föreslagna radhusbebyggelsen i fastighetens södra del mot Svanholmsvägen samt ett fåtal platser som kan anläggas i befintliga garage i källarvåning.



Skiss från ansökan som visar möjlig utveckling av fastigheten

Följande utredningar behöver tas fram:

- Dagvattenutredning
- Geotekniska förhållanden

- Naturvärdesinventering
- Antikvarisk utredning (kvaliteter i befintlig bebyggelse)
- Trafik, angöring och parkering
- Gestaltning

Under planprocessen kan framkomma att ytterligare utredningar krävs.

6. Hur projektet ska bedrivas

Projektet styrs från kommunledningskontoret av en projektledare. Projektet består av delarna detaljplan och utbyggnad. Under delprojekten tillsätts en arbetsgrupp från berörda förvaltningar. Syftet är att samordna detaljplan, exploateringsfrågor, budget och planens genomförande. Om planområdet inte omfattar någon kommunal mark är kommunen endast delaktig i processen för att ta fram en ny detaljplan. Utbyggnad ansvarar fastighetsägaren för.

Detaljplan

Ärendet handläggs enligt PBL (2010:900, i sin lydelse från 1 april 2020), reglerna för standardförfarande, 5 kap 6 §.

En preliminär bedömning, utifrån nuvarande kunskap, är att genomförandet av planen inte riskerar att bidra till någon betydande miljöpåverkan. I kommande behovsbedömning kan det ställningstagandet komma att ändras.

Utbyggnad

Om planområdet omfattar kommunal mark är kommunen ansvarig för utbyggnad av allmän plats och tillhörande anläggningar. Kommunen har dock möjlighet att via exploateringsbidrag få ersättning för åtgärder på allmän plats, eller om åtgärderna är av mindre omfattning kan ansvaret helt läggas över på fastighetsägaren. Fastighetsägaren ansvarar för kommande bebyggelse inom kvartersmark.

Kommunikation

Detaljplanen ska kommuniceras och redovisas internt och externt enligt gällande lagstiftning och kommunens rutiner för respektive skede i planprocessen.

7. Ekonomi

Kommunen kommer i detta projekt inte ha utgifter som rör utbyggnad av allmänna anläggningar. Exploateringsavtal som reglerar kostnader och detaljplanens genomförande ska träffas innan detaljplanens antagande. Fastighetsägaren bekostar genomförandet av detaljplanen.

Utredningsutgifter

Utredningsutgifter är de utgifter som kommunen har för att ta fram en detaljplan samt kostnader som krävs för att exempelvis avyttra mark. Utredningsutgifterna i detta projekt

består av utredningar som nämnts ovan samt interna administrativa kostnader – främst personalkostnader. Ett planavtal kommer att upprättas med fastighetsägarna för att bekosta framtagandet av detaljplanen i enlighet med kommunens plantaxa.

7. Preliminär tidsplan

- Detaljplanering 2021-2022
- Utbyggnad 2022-2024

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef