



## Planbeskrivning

### Detaljplan för tennisanläggning inom del av Djursholm 2:421

Danderyds kommun

### GRANSKNINGSHANDLING

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
Tidsplan.....	3
Handlingar.....	3
Planens syfte och huvuddrag.....	3
Behovsbedömning.....	3
Planområdet.....	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN.....	4
Planuppdrag.....	4
Översiktsplan.....	4
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden.....	5
Vattendirektiv.....	5
Förutsättningar, förändringar och konsekvenser.....	5
Planförslaget och dess konsekvenser.....	5
Natur, mark och vatten.....	7
Bebyggelse.....	8
Vägar, trafik och kommunikationer.....	8
Dagvatten.....	9
Teknisk försörjning.....	10
Hälsa och säkerhet.....	10
GENOMFÖRANDEFRÅGOR.....	11
Organisatoriska frågor.....	11
Fastighetsrättsliga frågor.....	11
Tekniska frågor.....	12
Ekonomiska frågor.....	12
ADMINISTRATIVA FRÅGOR.....	13
Genomförandetid.....	13



## INLEDNING

### Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

- Aug-sep 2016: Samråd
- Februari – mars 2018: Granskning
- Juni 2018: Beslut om antagande

Ärendet handläggs enligt PBL (2010:900, i sin lydelse från 2 januari 2015) reglerna för utökat planförfarande.

### Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser med skala 1:1000 i A2-format
- Planbeskrivning med illustrationsmaterial (denna handling)

### Utredningar

- Projekterings PM, Geoteknik, Geosigma AB 2016-05-03
- Markteknisk undersökningsrapport, MUR, Geosigma AB 2016-05-03
- Djursholm 2:447 - Kompletterande översiktlig miljöteknisk markundersökning, Geosigma AB 2016-04-29
- Tekniskt PM, Handlungsplan för marksanering inom del av fastigheten Djursholm 2:421, Danderyds kommun, Geosigma AB 2017-05-19
- Dagvattenutredning för GTG:s tennisanläggning i Djursholm, Geosigma AB, 2017-02-08

### Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att möjliggöra anläggande av utomhustennisbanor inom fastigheten Djursholm 2:421 i anslutning till befintlig tennisanläggning inom den angränsande fastigheten Djursholm 2:447. Detaljplanen är initierad av Good to Great Tennis Academy, som också ska driva anläggningen.

### Behovsbedömning

Enligt PBL (2010:900) 4 kap 34 § och miljöbalken, MB (1998:808) 6 kap 11 § ska en miljöbedömning upprättas om program eller planer kan antas medföra betydande miljöpåverkan. Ett första ställningstagande kring förväntad miljöpåverkan görs i en så kallad behovsbedömning (separat dokument).

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning. Särskild vikt kommer att läggas vid dagvattenhanteringen och markföroreningar.



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

### Planområdet

Planområdet är beläget i nordvästra Djursholm strax norr om Danderyds gymnasium och utgör en del av fastigheten Djursholm 2:421 samt en ca 2 meter bred markremsa utmed östra gränsen av Djursholm 2:447. Arealen är ca 9000 kvm. Danderyds kommun äger Djursholm 2:421 och Good to Great Tennis Properties AB äger Djursholm 2:447.



Översikt på karta

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Planuppdrag

Kommunstyrelsen har i beslut 2015-05-18, § 79, uppdragit åt byggnadsnämnden att utarbeta ett förslag till detaljplan för del av Djursholm 2:421 i enlighet med upprättat tjänsteutlåtande.

### Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges att området är ett grönområde med pågående detaljplanering.



## Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

För det aktuella området finns två gällande detaljplaner. S178 från 1947 gäller för den sydöstra delen av området. För den norra samt sydvästra delen av området gäller D211 från 2006. Båda detaljplanerna anger allmän plats, naturmark, för nästan hela det aktuella området. Utmed västra gränsen av Djursholm 2:447 är användningen idrottsändamål och öster om gränsen är marken planlagd som gång- och cykelväg.

## Vattendirektiv

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

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

### Planförslaget och dess konsekvenser

Planförslaget medger anläggande av sju utomhustennisbanor samt en parkeringsyta, innehållande 33 parkeringsplatser, i anslutning till den befintliga tennisanläggningen inom den angränsande fastigheten Djursholm 2:447. Den mark som tas i anspråk är i nuläget främst naturmark och därmed allmänt tillgänglig. Planförslaget innebär att större delen av marken överförs till kvartersmark. Tanken är att tennisbanorna ska kunna användas av elever vid angränsande tennisanläggning såväl som allmänheten.



Planillustration (Tengbom)

De sju tennisbanorna föreslås placeras enligt skissen ovan och ha grusunderlag. Parkeringsytan görs gräsarmerad och får tillfart från Rinkebyvägen. Öster om de föreslagna tennisbanorna finns en anlagd dagvattendamm; Dalkarlskärret. Planen ska inte inkräkta på dammen. En ny dagvattenanläggning, för lokal dagvattenhantering, anläggs inom planområdet.

Inom området har markföroreningar påträffats. Dessa ska omhändertas i erforderlig utsträckning i samband med planens genomförande.



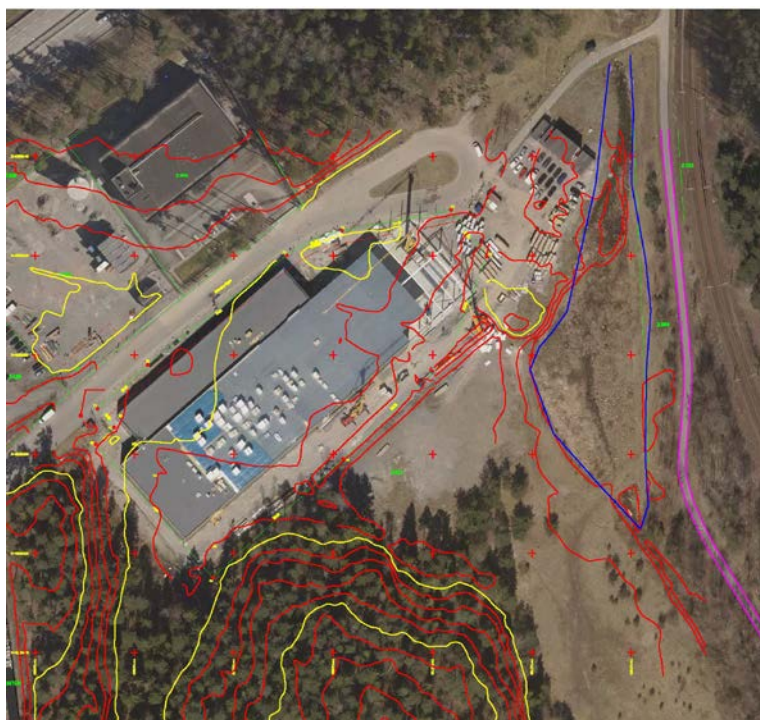
Vy som visar hur en framtida tennisanläggning kan upplevas. (Tengbom)

## Natur, mark och vatten

Marken som föreslås tas i anspråk är obebyggd och utgörs av naturmark i form av öppna gräsytor och skogsmark. Inom området utgörs jorden enligt framtagen utredning (*Projekterings PM, Geoteknik, Geosigma AB, 2016-05-03*) generellt av fyllning/grusig siltig sand, lera samt friktionsjord på berg (morän). Marken har använts som kommunens plats för snöupplag samt deponi av schaktmassor. Markföroreningar har påträffats i samband med genomförda markundersökningar (se vidare under ”Hälsa och säkerhet, Markföroreningar”).

Planområdet ligger inom Rösjökilan och det område som berörs är identifierat som ett svagt samband i RUFSS (regional utvecklingsplan för Stockholm) 2010. Det är inte önskvärt med bebyggelse inom svaga samband då det kan leda till ytterligare fragmentering av spridningskorridorer. De tennisbanor som planeras bedöms inte innebära något hot för områdets funktion som grön korridor. För att ytterligare säkra bibehållet samband, föreslås kompensationsåtgärder i form av en ny trädplantering norr om den föreslagna parkeringsplatsen. Detta kommer att regleras i exploateringsavtal (se vidare under ”Genomförandefrågor, Avtal”). Inom området finns inga kända naturvärden som bedöms påverkas negativt av planen.

Öster om planområdet sträcker sig Dalkarlskärret, som är en anlagd dagvattendamm. Dagvattnet från planområdet transporteras via Dalkarlskärret och Ekebysjön vidare till recipienten och ytvattenförekomsten Edsviken. Länsstyrelsens klassning visar på miljöproblem i Edsviken med avseende på både övergödning och miljögifter. I Edsviken finns en problematik med näringsämnen, kvicksilver och bromerade difenyletrar. Edsviken har en måttlig ekologisk status samt god kemisk ytvattenstatus (fastställda 2009) samt god kemisk ytvattenstatus (mål år 2015) och god ekologisk potential (mål år 2021). En dagvattenutredning, med syfte att utreda och bedöma förutsättningarna för lokalt omhändertagande av dagvatten har utförts (se vidare under ”Dagvatten”).



Ortofoto (2017) med höjddkurvor i gult och rött samt ungefärlig avgränsning för befintlig dagvattendamm med blå färg. Befintligt regionalt cykelstråk markerat med lila.

## Bebyggelse

Det närmaste kringområdet är obebyggt, bortsett från den befintliga tennisanläggningen väster om planområdet. De föreslagna utomhustennisbanorna ska ingå i den verksamhet som ska bedrivas i den angränsande tennisanläggningen.

Tennisverksamheten kommer att utgöra den nordligaste delen av Rinkebyvägens verksamhetsområde, med kontors- och industriverksamheter. Närmaste bostadsområde ligger 250 meter sydost om planområdet. Avståndet till Danderyds gymnasium, som ligger söder om planområdet, är mindre än 250 meter.

## Vägar, trafik och kommunikationer

Rinkebyvägen avslutas i en vändslinga i höjd med planområdets nordvästra gräns. Från vändslingan finns en cykelanknytning till den regionala cykelvägen med dragning längs Roslagsbanan, öster om planområdet. Då cykelstråket har sträckning utmed den föreslagna parkeringen, ska högst en in-/utfart finnas och utformas som en hastighetssäkrad cykelöverfart. Ca 150 meter mot nordväst, på andra sidan verksamhetsområdet ligger E18. I framtiden kan även ett regionalt snabbcykelspår komma att dras genom området. Den föreslagna dragningen ligger i nuläget väster om E18.

Inom det kringliggande verksamhetsområdet återfinns parkeringsplatser inom varje enskild fastighet samt även i form av gatuparkering längs Rinkebyvägen.

Närmaste busshållplats ligger i höjd med Danderyds gymnasium, på ca 750 meters avstånd.



## Dagvatten

Området ingår i kommunens verksamhetsområde för ren-, spill- och dagvatten. Allmänna vattenledningar finns i Rinkebyvägen.

En dagvattenutredning, daterad 2017-02-08, har utförts av Geosigma AB. I utredningen ingår även hela den angränsande fastigheten (med befintlig tennisanläggning) Danderyd 2:447. Dagvattenutredningen framhåller att merparten av dagvattnet som bildas inom hela området transporteras till recipienten Edsviken, via Dalkarlskärret och Ekebysjön, samt att den föreslagna förtätningen medför ökade dimensionerade dagvattenflöden på ca 1060 %. För att fördröja utredningsområdets dagvatten, så att det inte sker någon ökad belastning på befintligt dagvattensystem, krävs en utjämningsvolym på ca 410 kubikmeter och ytterligare 230 kubikmeter för att fördröja och rena dagvattenflödet från grannfastigheterna. (Vilka miljö kvalitetsnormer planförslaget ska följa och förhålla sig till presenteras ovan under "Natur, mark och vatten").



*Principskiss med ungefärliga placeringar av föreslagna dagvattenhantering i dagvattenrapport framtagen av Geosigma (2017-02-08). Ljusblå ytor visar makadamdiken och regnbäddar, dit dagvatten från hårdgjorda ytor leds. Pilar visar dagvattnets flödesriktningar.*

För att skapa en fungerande dagvattenhantering, med en oförändrad belastning både på befintligt dagvattensystem och på recipienten föreslås ett antal åtgärder inkluderande makadamdiken, regnbäddar och makadammagasin, vilka fördröjer och rena dagvatten samt möjliggör infiltration genom att förses med en genomsläpplig materialavskiljare. Det är nödvändigt att makadamdikenas fördröjningsvolym blir tillräcklig samt att de utförs så att tillfredsställande fördröjning och rening uppnås. Dikena ska ta hand om dagvatten från



skogen sydväst om planområdet, såväl som från tennisanläggningen med tillhörande tennisbanor. Gångvägarna föreslås utföras med genomsläppliga material och den nya parkeringsytan i norra delen av planområdet görs gräsarmerad.

Efter föreslagna åtgärder bedöms förändringarna i föroreningsmängder inte påverka recipientens status negativt. Tidvis har området innan exploatering haft en stark negativ påverkan på recipienten, p.g.a. den tidigare markanvändningen.

### **Teknisk försörjning**

E.ON har markförlagda ledningar för el som löper längs med Rinkebyvägen och vidare utmed den föreslagna parkeringsplatsen.

Skanova har markförlagda teleanläggningar med draging genom Djursholm 2:447 och vidare genom den södra delen av planområdet.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Buller**

Kommunens översiktliga karta för spår- och trafikbuller visar att planområdet är utsatt för buller, främst från Roslagsbanan. Ekvivalent buller från såväl väg som spår ligger på under 55 dB och max för väg ligger under 65 dB. Vad gäller maximalt buller från spår ligger en av de föreslagna tennisbanorna helt och två delvis inom 65-70 dB. Även parkeringsytan ligger inom 65-70 dB. Nivåerna bedöms vara acceptabla med utgångspunkt i den verksamhet som planeras, utan möjlighet till stadigvarande vistelse. Planförslaget tillåter att bullerskydd i genomsiktligt material uppförs. Verksamheten som sådan bedöms inte orsaka buller som överskrider befintliga riktlinjer.

#### **Markföroreningar**

Marken har använts som kommunens plats för snöupplag samt deponi av schaktmassor. Markföroreningar har påträffats i samband med genomförda markundersökningar. De påträffade föroreningarna utgörs främst av PAH, men även Kadmium har påträffats. Det är sannolikt att föroreningarna härrör från den tidigare verksamheten samt från ditförda massor. Marken inom området uppfyller inte kraven avseende föroreningshalter för den planerade markanvändningen. Riskerna är kopplade till ytligt belägen jord, medan den djupare jorden inte bedöms utgöra någon betydande risk. Även risken för utlakning av föroreningar bedöms vara låg. (*Geosigma AB, 2016-04-29*)

En handlingsplan för marksanering har upprättats med utgångspunkten att marken inom området inte ska innehålla några oacceptabla exponeringsnivåer vad gäller hälso- och miljörisker. (Se vidare under "Genomförandefrågor, Tekniska frågor")

#### **Riskbedömning**

Avståndet från planområdet till E18, som är en primär transportled för farligt gods, är ca 150 meter. Däremellan finns bebyggelse uppförd utifrån den detaljplan, med tillhörande riskbedömning, som gäller för området och som vann laga kraft 2006. Planområdet ligger öster om den befintliga bebyggelsen och utgör ett komplement till den. Riskbilden bedöms med kända förutsättningar och länsstyrelsens riktlinjer vara begränsad avseende E18. Roslagsbanan, med sträckning i nordsydlig riktning öster om planområdet, ligger på ca 80



meters avstånd från föreslagna tennisbanor och ca 55 meter från föreslagna parkering. Spåren trafikeras med persontåg, med låg hastighet. Med utgångspunkt i givna förutsättningar och avstånd mellan planområde och spårväg bedöms inga krav på riskreducerande åtgärder behöva vidtas.

### Översvämning

För att området ska klara av eventuella framtida extremregn bör höjdsättningen utföras så att inte instängda lågpunkter skapas. Med hänsyn till den befintliga våtmarkens magasineringsskapacitet och avstånd till känslig bebyggelse bedöms inte våtmarken skapa en översvämningssituation vid extremnederbörd. (*Geosigma AB, 2017-02-08*)

### Avfall

Avfallshanteringen sker samordnat med angränsande tennisanläggning.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarfördelning

Byggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen. Sökanden, Good to Great Tennis Properties AB (GTG), svarar för planens genomförande.

#### Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och GTG för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen. Därmed tas ingen planavgift enligt taxa ut.

Danderyds kommun äger marken inom planområdet. Kommunen upplåter i nuläget marken till GTG, vilket regleras i ett nyttjanderättsavtal.

Ett exploateringsavtal ska upprättas mellan GTG och Danderyds kommun. Detta avtal ska reglera planens genomförande samt hur kostnaderna för genomförandet ska regleras.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Fastighetsbildning

Den planlagda kvartersmarken kan helt eller delvis fastighetsregleras in i GTG:s fastighet Danderyd 2:447.

Fastighetsindelingsbestämmelser upprättas inte. GTG ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

#### Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

I samband med planens genomförande ska befintligt dagvattendike flyttas och ersättas med ett makadamdike. Skötsel av makadamdiket ombesörjs av kommunen, som ska ha obegränsat tillträde till makadamdikesområdet för det ändamålet. Detta säkras genom servitut, ledningsrätt eller annan nyttjanderätt. Ett u-område, som sträcker sig över



fastighetsgränsen mellan Djursholm 2:447 och 2:421, läggs in i plankartan för att säkra tillträdet.

## **Tekniska frågor**

### **Tekniska undersökningar**

GTG har genomfört tekniska mark- och miljöutredningar som grund för planförslaget. Genomförda geotekniska undersökningar redovisar jordart, jordlagrens mäktighet och jordens geotekniska egenskaper med avseende på hållfasthet och deformationsegenskaper. De innehåller även grundläggningsrekommendationer för den planerade exploateringen. Inga kända områden med stabilitetsproblem förekommer med dagens marknivåer och lastförhållanden. Vid uppfyllnad ska områdets totalstabilitet beaktas. Schakter till som mest 2 meters djup bedöms kunna utföras utan behov av stödkonstruktioner, förutsatt att inte slänkrön belastas. (*Geosigma AB, 2016-05-03*).

### **Markföroreningar**

De markföroreningar som har påträffats inom planområdet i samband med de miljötekniska markundersökningarna, föreslås åtgärdas genom schaktsanering i samband med den planerade exploateringen. En handlingsplan för marksanering, daterad 2017-05-19, har tagits fram av Geosigma AB. Handlingsplanen kommer att vidare bearbetas inför genomförandet av marksaneringen. Ingen betydande spridningsrisk från exploateringsområdet till omgivningen bedöms förekomma och massor som lämnas kvar får inte innehålla några föroreningshalter som utgör en oacceptabel risk för människors hälsa och miljön. Då den planerade markanvändningen inom planområdet utgörs av en sportanläggning har Naturvårdsverkets scenario för mindre känslig markanvändning tillämpats.

### **Tekniska anläggningar**

#### **VA, dagvatten**

Befintliga kommunala VA-anläggningar har kapacitet för exploateringen. Kommunens VA-avdelning bestämmer förbindelsepunkterna för ren-, spill och dagvatten efter samråd med GTG.

I samband med planens genomförande ska befintligt dagvattendike flyttas och ersättas med ett makadamdike, i enlighet med framtagen dagvattenutredningen (*Geosigma AB, 2017-02-08*). Diket ska ta hand om dagvatten från skogsområdet sydväst om planområdet, såväl som från tennisanläggningen med tillhörande tennisbanor.

#### **El och tele**

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele.

Samråd ska ske med E.ON och Skanova gällande deras befintliga ledningar, med sträckning utmed och genom planområdet, i samband med genomförandet av detaljplanen. En eventuell flytt av ledningarna bekostas av exploatören.

## **Ekonomiska frågor**

Kommunen ansvarar för de merkostnader som förväntas uppkomma på grund av att påträffade markföroreningar åtgärdas. Övriga åtgärder hänförliga till planens genomföranden bekostas av GTG.



Skötsel av tillkommande dagvattendike hanteras av kommunen, som också äger anläggningen. Investeringskostnaden liksom framtida reinvesteringskostnader ska delas lika mellan kommunen och GTG.

#### Avgifter och taxor

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa.

För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet.

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 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.

## KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind  
Plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden  
Planarkitekt