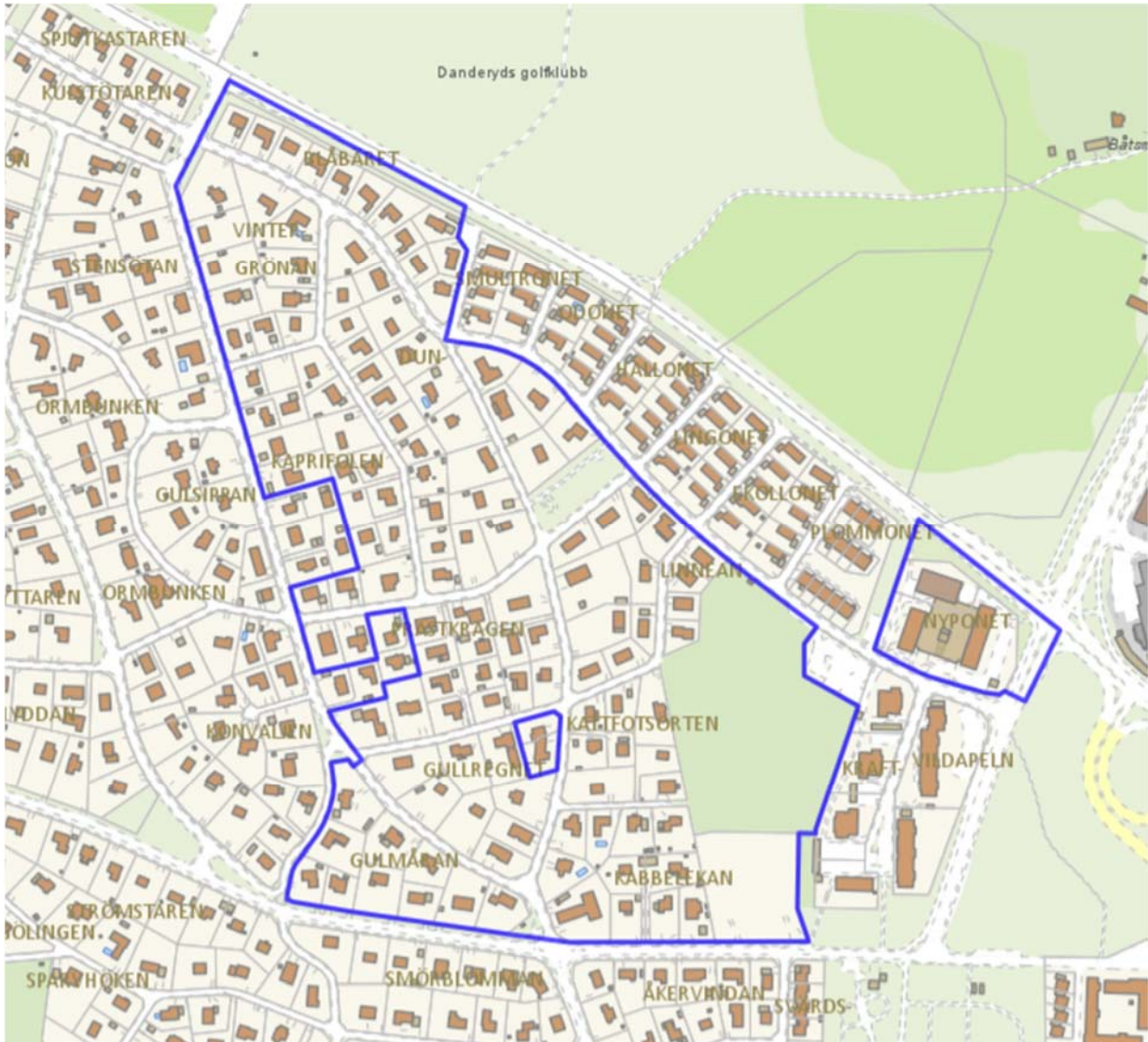


Anna-Britta Järliden  
Katarina Löfberg



## Planbeskrivning till ändring av detaljplan S65 – del av Rinkeby (stä 902-921 m.fl.) 1958

Danderyds kommun  
**SAMRÅDSHANDLING**

2021-09-03

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

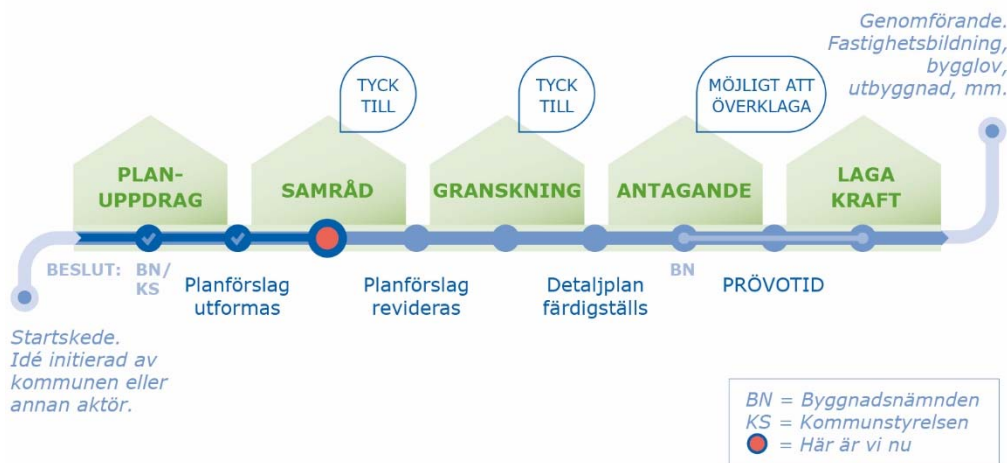
INLEDNING .....	3
Planens handläggning .....	3
Handlingar .....	3
Syfte och huvuddrag .....	4
Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken .....	4
Planområdet/lägesbestämning .....	5
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	6
Planuppdrag .....	6
Riksintresse .....	6
RUFs .....	6
Översiktsplan .....	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 .....	8
Fastighetsrättsliga frågor .....	8
Tekniska frågor .....	9
Ekonomiska frågor .....	9
ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....	9
Genomförandetid .....	9
Fastighetsplan/tomtindelning .....	9

2021-09-03

## INLEDNING

### Planens handläggning

Handläggningen av planändringen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i sin lydelse från den 2 januari 2015. 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.



### Tidsplan

För planprocessen gäller följande tidsplan:

- Samråd Q3 2021
- Granskning Q4 2021
- Beslut om antagande Q4 2021

### Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

2021-09-03

- Gällande detaljplan (S65 – del av Rinkeby (stä 902-921 m.fl.) 1958); ändrad plankarta med befintliga samt tillagda bestämmelser
- Planbeskrivning till ändring (denna handling)

### **Syfte och huvuddrag**

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för ändring av gällande detaljplan (S65), genom att antalet huvudbyggnader begränsas till maximalt en (1) samt att minsta fastighetsstorlek regleras i kvarteret Gulmåran, där sådan begränsning saknas. Ändringens syfte är förenligt med syftet i gällande detaljplan S65. Befintliga planbestämmelser fortsätter att gälla parallellt med detta tillägg.

Huvudsyftet med ändringen är att motverka att kommunens villaområden förtätas på ett ovarsamt sätt.

### **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).

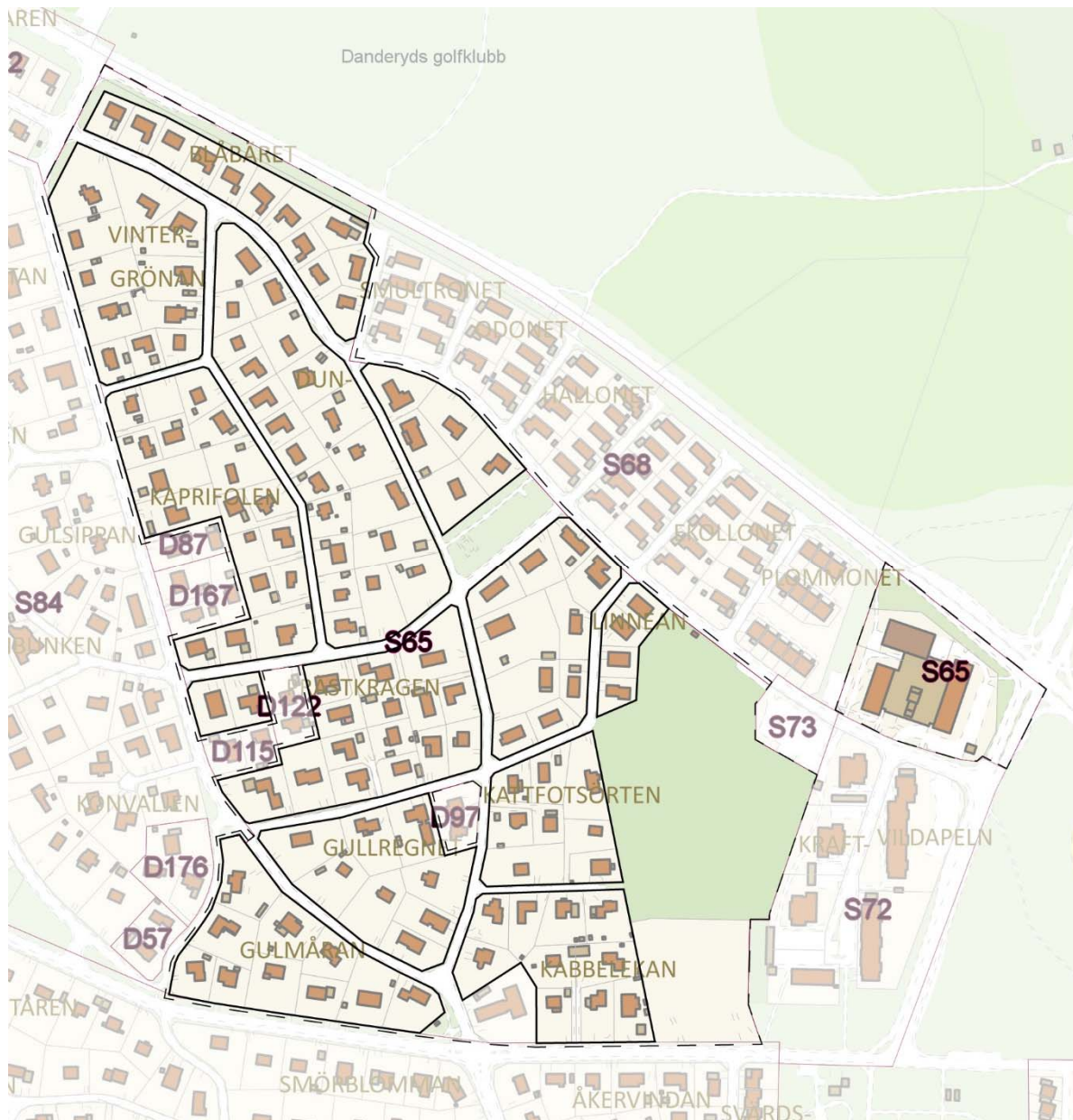
Planändringen innebär ingen fysisk förändring av den befintliga miljön och bedöms därmed inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken.

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



2021-09-03

## Planområdet/lägesbestämning



Området är beläget mitt i kommundelen Danderyd och utgörs av alla villafastigheter med beteckningen BFII samt BFIV i gällande detaljplan S65 från 1958.

Arealen på ändringsområdet är ca 15,1 hektar. Fastigheterna är privatägda.

2021-09-03

## **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 riksintresseområdet enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet.

### **RUFS**

Den regionala utvecklingsplanen för Stockholm, RUFS 2050, pekar ut området som sekundärt bebyggelseområde.

### **Översiktsplan**

I Danderyds gällande översiktsplan, från 2006, anges att området är ett bebyggelseområde. Planändringen är i enlighet med gällande översiktsplan.

### **Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden**

Gällande detaljplan för området är S65 - del av Rinkeby (stä 902-921 m.fl.) från 1958. För villakvarteren anges huvudsakligen beteckningen BFII; friliggande bostäder i högst två våningar. I kvarteren Blåbäret och Linnean tillåts dock maximalt en våning samt vind. Maximalt 1/5 av fastigheten får bebyggas. Varje huvudbyggnad får innehålla två lägenheter. Tillåtet antal huvudbyggnader inom varje fastighet är ej reglerat.

Fastighetsplaner/tomtindelningar (som reglerar antalet och storleken på fastigheter) finns för alla fastigheter i alla villakvarter, med undantag för kvarteret Gulmåran, där 8 av 10 fastigheter saknar sådan reglering.

### **Vattendirektiv**

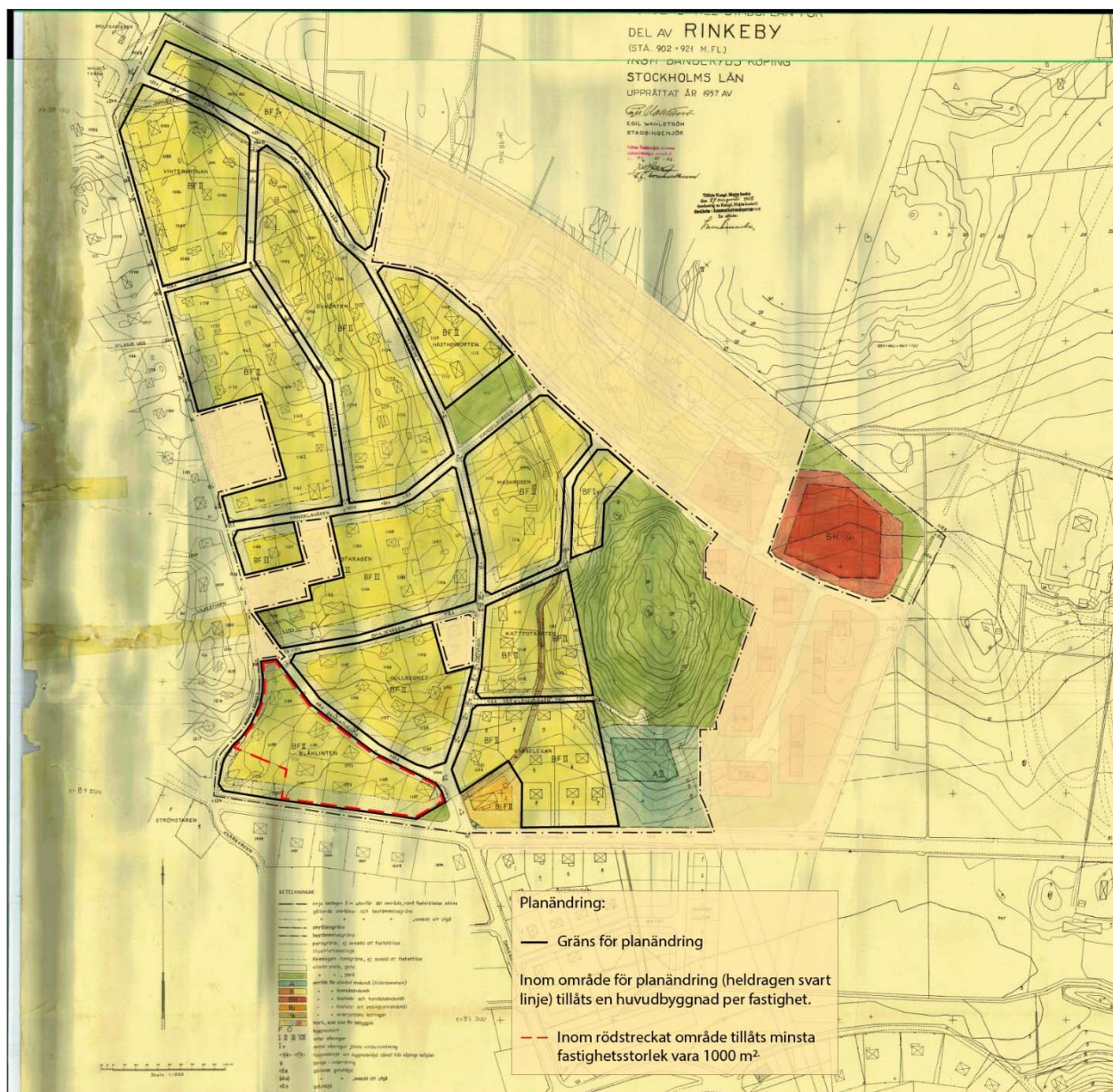
Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2016 om förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Norra Östersjöns vattendistrikt. Föreskriften med miljökvalitetsnormerna är en del av det svenska genomförandet av EU:s Ramdirektiv 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.



2021-09-03

Edsviken (SE659024-162417) som är recipient för dagvattnet inom planområdet påverkas inte av planändringen, som inte leder till någon förändring utan syftar till att bevara befintliga kvarter i nuvarande form.

## FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER



Plankarta med gällande planområde samt område för planändring med förslag på kompletterande planbestämmelser.

2021-09-03

## Natur och bebyggelse

Ändringsområdet utgörs av villakvarter med varierad bebyggelse uppförd främst under 1930-1970-talet, men även tidigare och senare exempel finns. Husen är huvudsakligen uppförda i två våningar och har trä-, tegel- eller putsfasader. Kvarteren är delvis kuperade. Trädgårdarna är generellt lummiga med uppvuxna träd och buskar samt har ofta anlagda rabatter eller planteringar.

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

Den föreslagna planändringen innebär en mindre risk för ovarsam förtätning i form av kompletterande bebyggelse eller styckning av fastigheter och bidrar därmed till att bevara befintliga villakvarters karaktär.

Alla fastigheter inom ändringsområdet (karta ovan) får en bestämmelse som begränsar antalet huvudbyggnader inom varje fastighet till en. Detaljplanen saknade vid upprättandet sådan reglering.

För två fastigheter (Gulmåran 9 och 12) av de tio som ingår i kvarteret Gulmåran finns en gällande tomtindelning från 1985. För övriga åtta fastigheter tillkommer en bestämmelse om minsta tillåten fastighetsstorlek om 1000 kvm. Det innebär att möjligheten att stycka de befintliga fastigheterna inom kvarteret Gulmåran går förlorad. Fastigheterna i de övriga kvarteren inom ändringsområdet är redan idag reglerade genom tomtindelningar/fastighetsplaner.

Bestämmelserna i gällande detaljplan (S65) fortsätter att gälla som tidigare, parallellt med de som tillkommer inom ändringsområdet. Föreslagen ändring leder inte till att någon fastighet blir planstridig.

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Planändringen föranleder inga genomförandefrågor.

## Fastighetsrättsliga frågor

Befintliga tomtindelningar och fastighetsplaner fortsätter att gälla inom hela det område som berörs av planändringen. För de fastigheter inom kvarteret Gulmåran, som idag saknar reglering om fastighetsindelning, tillkommer inga fastighetsindelningsbestämmelser, men en minsta tillåten fastighetsstorlek om 1000 kvm införs. Eventuell fastighetsreglering ansöks om och bekostas av fastighetsägaren.



2021-09-03

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 åtgärden. Avgift enligt lantmäteritaxan erläggs.

**ADMINISTRATIVA FRÅGOR****Genomförandetid**

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

**Fastighetsplan/tomtindelning**

Befintliga tomtindelningar och fastighetsplaner fortsätter att gälla inom hela det område som berörs av planändringen.

**KOMMUNLEDNINGSKONTORET**

Dag Björklund  
Tf. Plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden  
Planarkitekt

Katarina Löfberg  
Planarkitekt