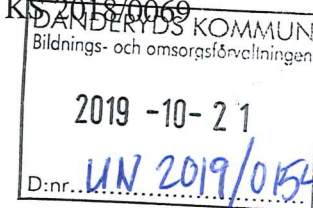


Datum  
2019-10-18

Diarienummer  
KS 2018/0069



## **Underrättelse inför granskning Detaljplan för förskola inom fastigheten Tranholmen 1:92**

Ett förslag till ny detaljplan skickas nu ut för granskning och du som närboende fastighetsägare, myndighet eller organisation har möjlighet att komma in med synpunkter på planförslaget. Syftet med detaljplanen är att möjliggöra en ny förskola för upp till 45 barn inom fastigheten Tranholmen 1:92, på ön Tranholmen. Målet är att den nya förskolan ska kunna ersätta en befintlig förskola som idag bedrivs i provisoriska lokaler på en pråm och vars tillfälliga bygglov löper ut 2023. Utöver förskoleändamål är syftet med detaljplanen även att medge bostadsändamål, antingen som komplement till förskoleverksamheten eller som enda användning för det fall förskoleverksamhet inte är aktuellt. Planområdet omfattar 1720 kvm och ligger centralt på Tranholmen i korsningen Lärkstigen/Ejderstigen. Efter plansamrådet, som pågick under april och maj 2019, har plankartan kompletterats med en bestämmelse om maximal tillåten hårdgjord yta, 35 %. Planbeskrivningen har förtydligats och kompletterats, bl.a. med ett stycke om brandsäkerhet.

Under granskningen, 2019-10-21 t.o.m. 2019-11-11, visas förslaget på Information Danderyd plan 4 i Mörby centrum, öppet måndagar kl. 8-18, tisdag-fredag kl. 8-17. Handlingarna finns även på kommunens hemsida [www.danderyd.se/detaljplan](http://www.danderyd.se/detaljplan).

Eventuella synpunkter på planförslaget ska vara byggnadsnämnden tillhanda **senast den 11 november** under adress: **Byggnadsnämnden, Box 74, 182 11 Danderyd**. Synpunkter kan också skickas med e-post till [plan@danderyd.se](mailto:plan@danderyd.se). Efter granskningen sammanställs inkomna yttranden och eventuella justeringar av planförslaget genomförs. Det här är sista tillfället att lämna synpunkter innan detaljplanen kan antas. En förutsättning för att kunna överklaga kommunens antagandebeslut är att skriftliga synpunkter inlämnats under planprocessens gång. Byggnadsnämnden beräknas besluta i ärendet den 11 december.

Fastighetsägare och styrelser ombeds underrätta eventuella arrendatorer, hyresgäster och bostadsrättsinnehavare som berörs av förslaget.

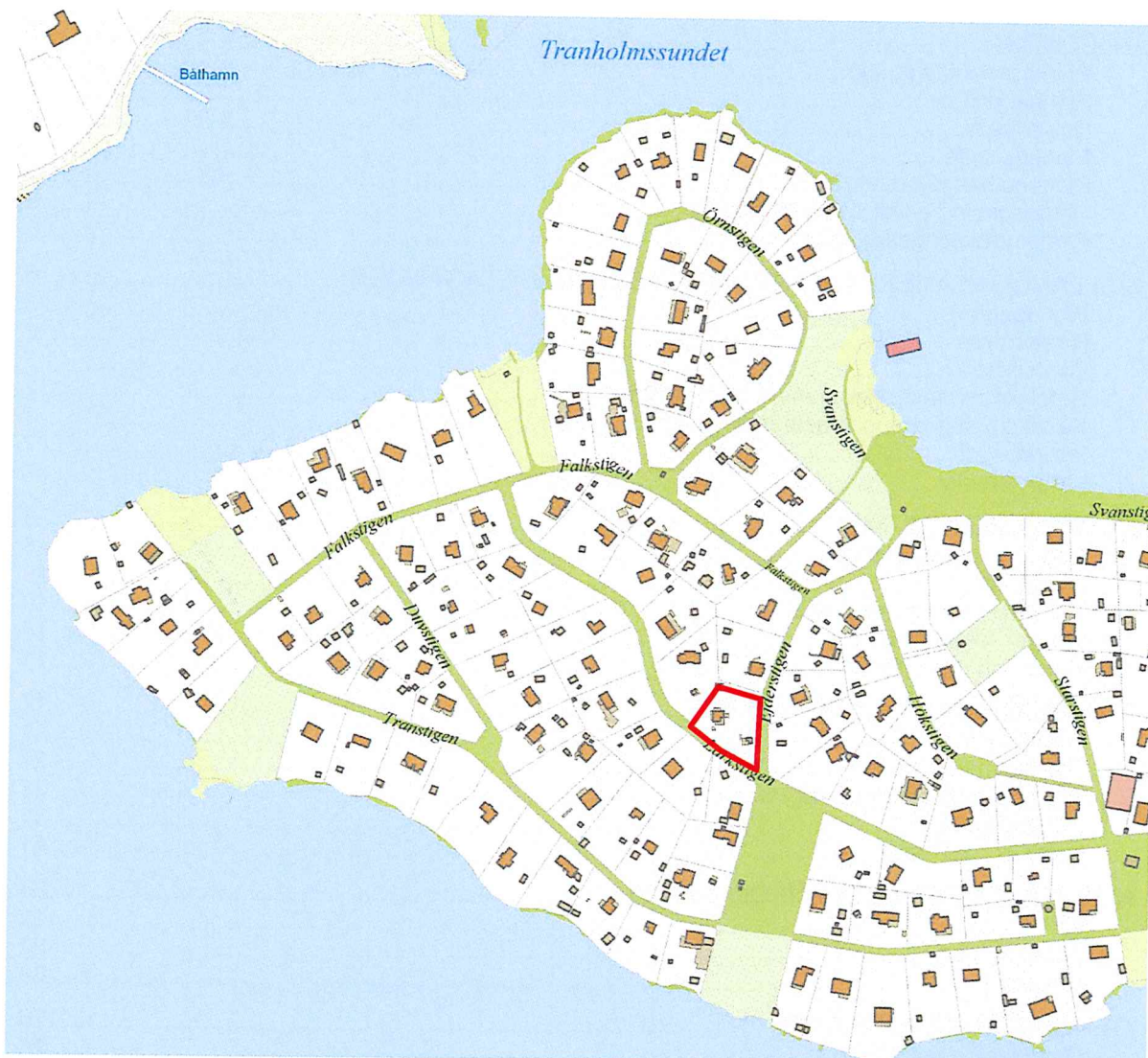
Upplysningar lämnas av planarkitekt Anna-Britta Järliden på tfn 08-568 912 59 eller e-post [anna-britta.jarliden@danderyd.se](mailto:anna-britta.jarliden@danderyd.se).

Kommunledningskontoret

David Grind  
Plan- och exploateringschef

Anna-Britta Järliden  
Planarkitekt





## Planbeskrivning

### Detaljplan för förskola inom fastigheten Tranholmen 1:92

Stocksund, Danderyds kommun

**GRANSKNINGSHANDLING**



2019-10-14

## Innehållsförteckning

INLEDNING.....	3
Planens handläggning.....	3
Planhandlingar .....	4
Utredningar.....	4
Planens syfte.....	4
Planens bakgrund och huvuddrag .....	4
Undersökning enligt 6 kap Miljöbalken.....	5
Planområdet/lägesbestämning.....	6
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN .....	6
Planuppdrag .....	6
Riksintresse .....	6
Översiktsplan.....	7
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden .....	7
Servitut och gemensamhetsanläggningar .....	7
Strandskydd.....	7
Vattendirektiv.....	7
NULÄGESBESKRIVNING .....	8
Natur, mark och vatten.....	8
Bebyggelse.....	9
Trafik och kommunikationer .....	10
Teknisk försörjning .....	10
Hälsa och säkerhet.....	11
FÖRÄNDRINGAR OCH ÅTGÄRDER.....	12
Planförslaget.....	12
Trafik och kommunikationer .....	21
Teknisk försörjning och dagvatten .....	21
Tillgänglighet .....	21
Hälsa och säkerhet.....	21
KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET .....	22
MKB.....	22
Förändringar .....	22
Solstudie.....	23
GENOMFÖRANDEFRÅGOR .....	25
Organisatoriska frågor.....	25
Fastighetsrättsliga frågor.....	25
Tekniska frågor.....	25
Ekonomiska frågor .....	26
ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....	26
Genomförandetid.....	26



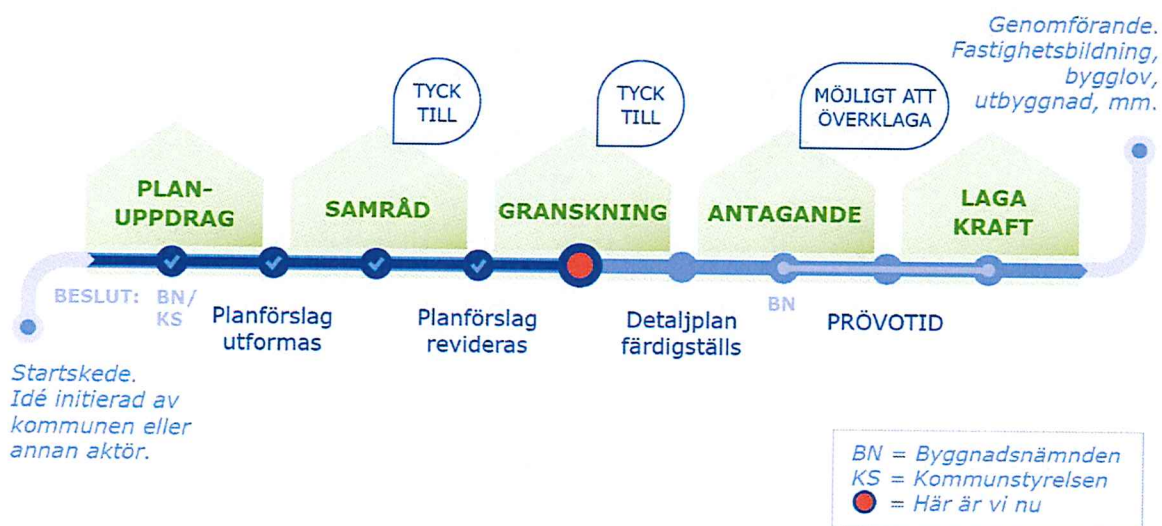
2019-10-14

## INLEDNING

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 juridiskt bindande och kan inte överklagas. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Planen upprättas av Danderyds kommun, kommunledningskontoret.

### Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse från den 2 januari 2015. Standardförfarande innebär att ett förslag till ny detaljplan 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 detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd: Kvartal 2, 2019.  
 Granskning: Kvartal 4, 2019.  
 Antagande: Kvartal 4, 2019.

2019-10-14

## Planhandlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Grundkarta
- Fastighetsförteckning
- Undersökning om miljöpåverkan

## Utredningar

- Dagvattenutredning Tranholmen 1:92, 2019-02-11
- Utlåtande: geotekniska förutsättningar, 2019-03-07



*Flygfoto med planområdets ungefärliga läge, Tranholmen 1:92, markerat med röd linje*

## Planens syfte

Det huvudsakliga syftet med planläggningen är att möjliggöra förskoleverksamhet inom fastigheten Tranholmen 1:92. Målet är att en ny förskola för upp till max 45 barn ska kunna byggas på ön. Utöver förskoleändamål är syftet att också medge bostadsändamål, antingen som komplement till förskola eller som enda användning.

## Planens bakgrund och huvuddrag

Den nya förskolan är tänkt att ersätta befintlig förskoleverksamhet, som idag erbjuder förskoleplats till öns förskolebarn. Verksamheten bedrivs i en provisorisk lokal på en pråm med ett tillfälligt bygglov som löper ut 2023-02-22. Fastigheten Tranholmen 1:92 nyttjas idag

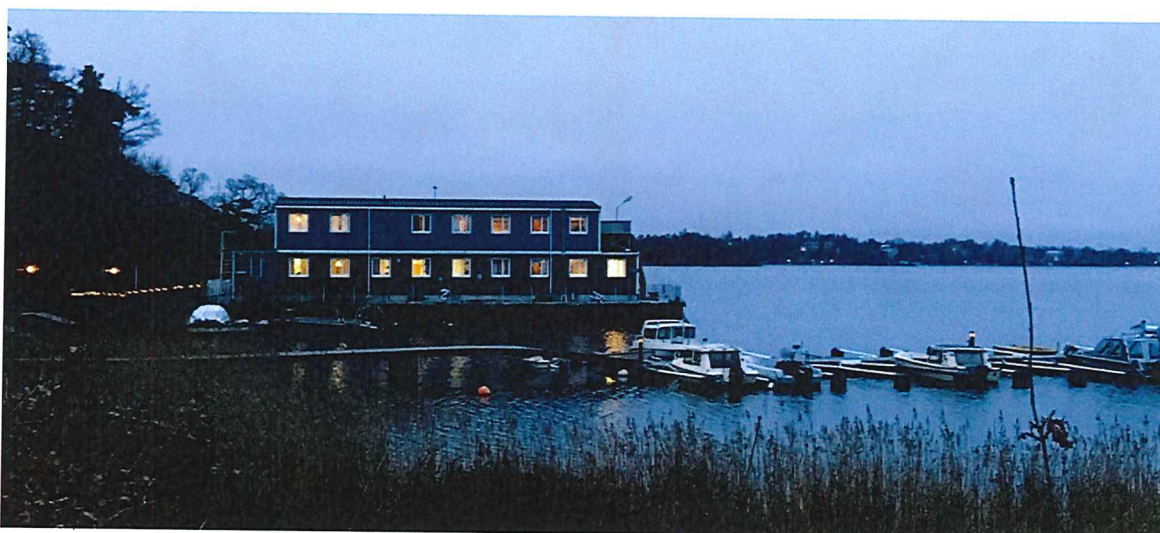


2019-10-14

som förskolegård som komplement till förskoleprämen. Nyttjandet av tomten som förskolegård stöds inte i gällande detaljplan, vilken endast medger bostadsändamål. Ett tillfälligt bygglov för förskolegården har sedan 2005 beviljats i omgångar och löper ut 2020-08-11, varefter det inte kan förlängas ytterligare.

Detaljplanen har utformats efter antaganden kring möjligt barnantal på ön, baserade på prognostiserat barnunderlag i Stocksunds kommundel, barnantalet på Tranholmen senaste åren samt förväntad befolkningsökning i takt med ökat byggande.

Planområdet, tillika fastigheten Tranholmen 1:92 planläggs som *S1- Förskola* eller *B1- Enbostadshus*. Som komplement till användningen förskola medger planen att en del av huvudbyggnaden nyttjas som bostadslägenheter. Syftet med det är att, genom hyresintäkter, skapa möjlighet för förskolan att kunna bedriva verksamheten även med ett lägre elevantal. Om barnantalet på Tranholmen blir så lågt att förskoleverksamheten inte längre är möjlig, eller om förskola av annat skäl inte är relevant, ska fastigheten i sin helhet utgöras av användningen enbostadshus.



*Vy från Svanstigen över förskoleprämen i Grottviken på Tranholmen*

### **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 (separat dokument). De omständigheter som talar för och emot att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan sammanfattas nedan samt redovisas löpande i denna planbeskrivning.

Efter genomförd undersökning bedöms detaljplanen inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken. Planförslaget bedöms inte ha någon negativ påverkan på klimat, luftkvalitet, mark eller vatten och innebär inte intrång i värdefull natur- eller kulturmiljö. Buller bedöms



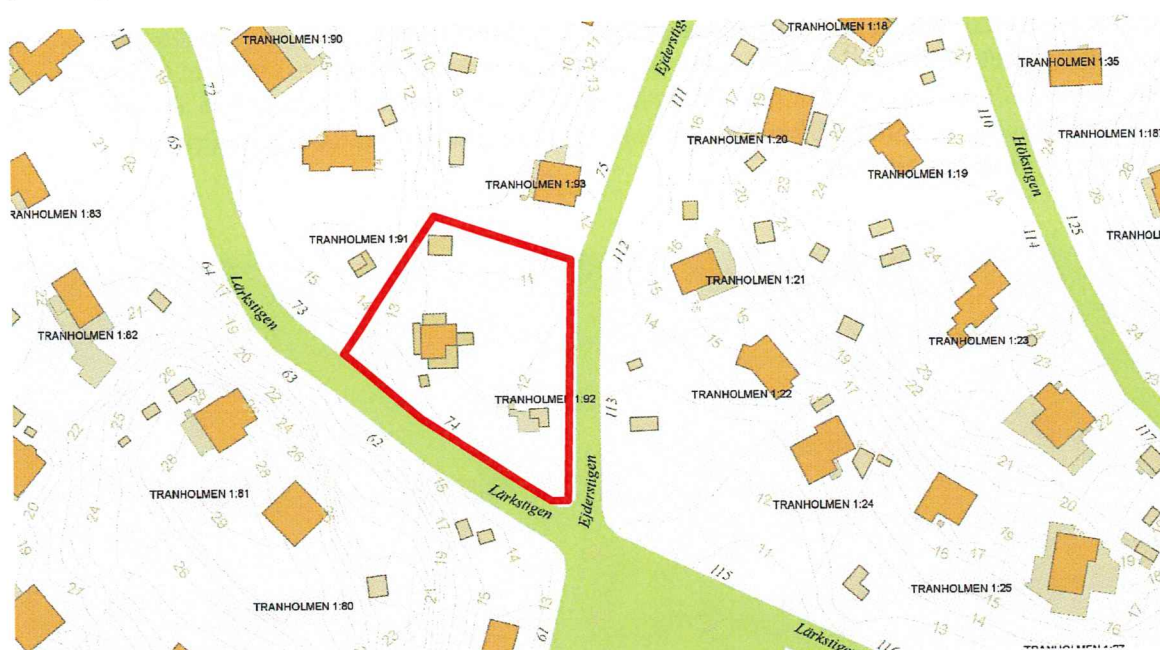
2019-10-14

inte påverkas av planförslaget då biltrafik inte är tillåten på ön. Gällande gränsvärden för buller vid bostäder eller förskolor bedöms därmed inte överskridas. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning.

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

### Planområdet/lägesbestämning

Planområdet är beläget i korsningen Lärkstigen och Ejderstigen centralt på ön Tranholmen i Stocksund, Danderyds kommun. Planområdet utgörs av fastigheten Tranholmen 1:92 som är privatägd och omfattar 1720 kvm.



*Kartutsnitt med planområdets läge markerat med röd linje*

## GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

### Planuppdrag

Byggnadsnämnden beslutade 2018-01-31, § 3, att uppdra åt kommunledningskontoret att i en planprocess pröva möjligheten att tillskapa en ny förskola och bostadsändamål om ca 220 kvm bruttoarea, inom fastigheten Tranholmen 1:92 på Tranholmen.

### Riksintresse

Inga riksintresseområden enligt 3 och 4 kap Miljöbalken berör planområdet.

2019-10-14

## Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, är Tranholmen utpekad som *Bebyggelseområde*. Bebyggelsestrycket uppges vara stort och ön förutspås att i snabb takt gå från fritidshusområde till permanentboende.

## Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Gällande detaljplan för området, D206 från 2006, medger bostadsändamål. Minsta tomtstorlek är reglerad till 1500 kvm. Inom fastigheten får en friliggande huvudbyggnad om maximalt 90 kvm byggnadsarea (BYA) och 180 kvm bruttototalarea (BTA) uppföras, samt en komplementbyggnad om maximalt 15 kvm BTA. Högsta tillåtna totalhöjd för huvudbyggnad är 6,5 m. Högsta totalhöjd för komplementbyggnad är 3,5 m. Källare får anordnas under huvudbyggnad. Byggnader ska placeras minst 4,5 m från tomtgräns och 6 m från väg- och naturområde. Efter bygglovsprövning får markens höjd, i anslutning till huvudbyggnad, ändras med högst +/- 1,0 m i förhållande till den nivå som råder vid planens antagande. Dagvatten ska tas om hand lokalt genom infiltration på den egna tomten.

Fastigheten omfattas inte av någon tomtindelning/fastighetsplan.

## Servitut och gemensamhetsanläggningar

Fastigheten Tranholmen 1:92 belastas av ett avtalservitut till förmån för fastigheten Tranholmen 1:1. Servitutets ändamål avser villa och årlig avgäld. Ett så kallat villaservitut avsåg reglera utformning, användning samt årlig avgäld för underhåll av allmänna platser, vilket idag regleras genom detaljplan och gemensamhetsanläggningar.

Det finns även ett villaservitut till förmån för Tranholmen 1:92 m.fl. som belastar Tranholmen 1:3.

Fastigheten ingår i GA:1 vars ändamål avser förvaltning av allmän plats.

## Strandskydd

Planområdet omfattas inte av strandskydd.

## 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.

Lilla Värtan (SE658352-163189) är recipient för dagvattnet inom planområdet. Vattenförekomsten har problem med morfologiska förändringar från hamnverksamhet samt miljögifter från urban markanvändning, industri och förorenad mark. Lilla Värtan har idag



2019-10-14

endast måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk ytvattenstatus. Kvalitetskravet för vattenförekomsten är fastställt till måttlig ekologisk status senast år 2027 samt god kemisk ytvattenstatus. God status avseende tributyltennföreningar (TBT) samt antracen bedöms ta lång tid att uppnå och omfattas därför av tidsfrist till år 2027. Miljökvalitetsnormen kräver att den kemiska vattenkvaliteten ska bli bättre än idag med undantag av kvicksilverföreningar, PBDE och TBT där vattenkvaliteten inte ska bli sämre än idag. Åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten måste vidtas så snart som möjligt.

## NULÄGESBESKRIVNING

### Natur, mark och vatten

#### Grönstruktur – mark och vegetation

Fastigheten utgörs av en före detta fritidshustomt. Ett flertal barr- och lövträd och buskar växer på tomten och tillsammans med den i princip obearbetade marken har fastigheten karaktären av en naturtomt, likt öns övriga bostadsfastigheter. Idag nyttjas den som förskolegård och är ett komplement till förskoleprämen. Stora delar av marken utgörs av sandigt grus, med inslag av gräs och berg i dagen. Delar av fastigheten är inhägnad och lekutrustning av olika karaktär och funktion finns utspridd över tomten.

#### Lek och rekreation

Fastigheten Tranholmen 1:92 nyttjas idag, med tillfälligt bygglov, som förskolegård som komplement till förskolan på prämen.

På Tranholmen finns goda möjligheter till utomhuslek på naturmark. I anslutning till fastigheten finns en allmän gräsplan med bl.a. en lekplats.

#### Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

#### Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs i huvudsak av postglacial lera i de låglänta delarna av fastigheten och urberg i den högre sydvästra delen. Jordartskartan visar att fastigheten är belägen i ett område med ytligt berg vilket inte utgör någon risk för sättningar vid grundläggningen.



*Jordartskarta över planområdet markerat med blå linje. GULT utgör postglacial lera. RÖTT utgör urberg och LJUSBLÅ PRICKAR utgör tunt eller osammanhängande ytlager av morän.*

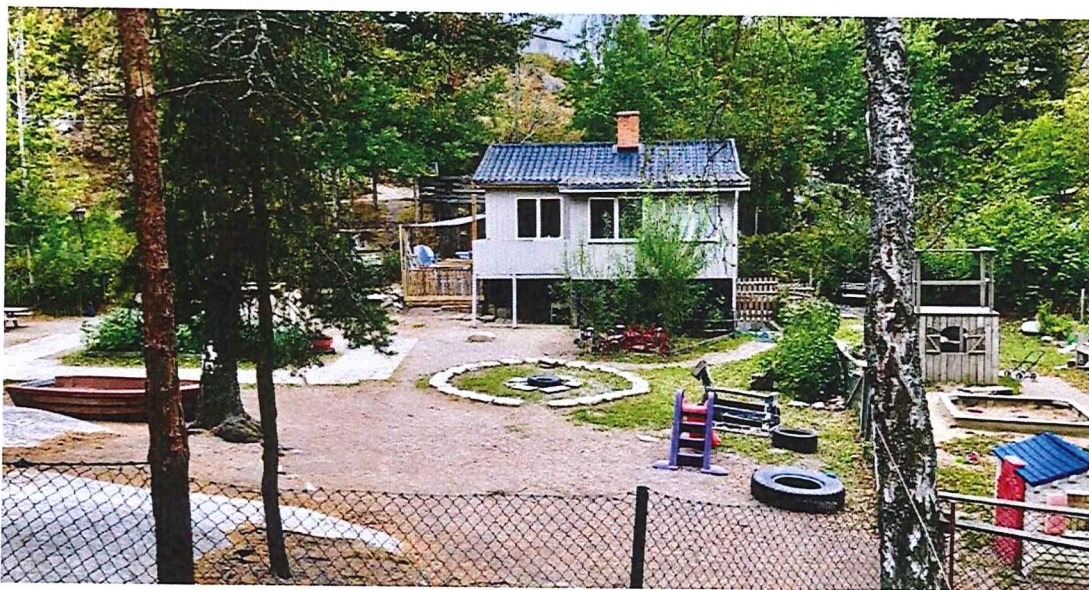


2019-10-14

## Bebyggelse

### Bostäder

Fastigheten är idag bebyggd med en mindre enplansvilla om 43 kvm byggnadsarea med en inredd källarvåning. Byggnaden är ett före detta fritidshus med sadeltak och målad träpanel. Huset omgärdas av flera uteplatser i enkelt utförande. Idag fungerar huset som privatbostad medan tomten används som förskolegård under vardagarna. En komplementbyggnad om 15 kvm finns också på inom fastigheten.



*Foto från Ejderstigen med vy över den aktuella fastigheten.*

### Kulturmiljö

Redan på 1600-talet hade Tranholmen fastboende då torpare med koppling till Djursholms gods befolkade ön. På 1930-talet styckades majoriteten av öns tomter av, då som fritidstomter. Tomtstorlekarna har generellt sett inte förändrats sedan avstyckningen, men bebyggelsens skala har ökat i takt med att fritidshusbebyggelsen i stora delar har omvandlats till permanentbostäder.

Planområdet eller Tranholmen som helhet ingår inte i bevarandeområde enligt kulturmiljöhandboken. Gällande detaljplan reglerar byggrätterna på ön med syftet att bevara den småskaliga karaktären samtidigt som permanentboende möjliggörs, och för att säkra att ön även i fortsättningen präglas av småskalighet, skog och natur.



2019-10-14



*Exempel på villabebyggelse i traditionellt utförande på Tranholmen*

## Service

På Tranholmen finns ingen privat eller offentlig service, undantaget den förskoleverksamhet som idag finns på ön och som bedrivs i privat regi.

## Trafik och kommunikationer

Under sommarhalvåret angörs Tranholmen endast med båt. På vinterhalvåret finns en gång- och cykelbro utplacerad från Svanholmsparken i Stocksund ut till ön. Vägarna på ön utgörs av grusade stigar med bitvis kraftiga lutningar. Ingen motortrafik är tillåten på ön, med undantag för samfällighetens väg- och renhållningsfordon.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Nät för el, vatten och avlopp finns på ön. Vatten- och avloppsnätet på ön regleras genom en gemensamhetsanläggning som är ansluten till det kommunala nätet via en anslutningspunkt på fastlandet.

### Dagvatten

Danderyds kommuns policy för dagvattenhantering pekar ut sex principer för dagvattenhantering, som i fallande prioriteringsordning skall följas. Dessa principer är:

- Undvik ämnen som bidrar till att förorena dagvattnet.
- Infiltrera nära källan.
- Fördröj nära källan.

2019-10-14

- Rena nära källan.
- Öppen avrinning.
- Rening av dagvattnet ska ske genom sedimentation innan det når recipienterna.

Nya dagvattensystem ska vara dimensionerade för ett regn med 10 års återkomsttid för trycklinje i marknivå, med klimatfaktor 1,25 (tabell 2.1 i svenskt vattens publikation P110).

Planområdets avrinningsområde har Lilla Värtan som recipient. Lilla Värtan är en del av Östersjön, med stränder mot Danderyd, Stockholm, Lidingö samt Nacka. Huvudsakliga tillflöden kommer från Brunnsviken, Edsviken samt Stockholms ström.

Lilla Värtans status som recipient samt aktuell miljö kvalitetsnorm (Länsstyrelsen, VISS 2018):

- Området har miljöproblem gällande Morfologiska förändringar och kontinuitet
- Nuvarande ekologiska status för Lilla Värtan är måttlig.
- Nuvarande kemiska status uppnår ej god.
- Lilla Värtan har problem med övergödning och förekomst av miljögifter.
- Med undantag för bromerade difenyletrar och kvicksilver, som har mindre stränga tidsfrister, är aktuell miljö kvalitetsnorm måttlig ekologisk status 2027 och god kemisk ytvattenstatus.

För att planförslaget ska uppfylla styrdokumentets principer ska dagvatten som når Lilla Värtan ha sådan kvalitet att det inte försvårar möjligheten att uppnå miljö kvalitetsnormer samt att systemet utformas så att föroreningar avskiljs innan dagvattnet når recipient. Vidare ska den naturliga vattenbalansen inte påverkas negativt av planförslaget. Dagvattenhanteringen ska primärt ske genom lokalt omhändertagande av dagvatten (LOD).

## Hälsa och säkerhet

### Klimat

Aktuell fastighet ligger centralt belägen på Tranholmen, på en höjd om ca 12 meter över havet. Området bedöms inte omfattas av översvämningsrisk med hänsyn till kommande klimatförändringar.

### Buller

Ingen biltrafik är tillåten på ön och i övrigt finns inga andra bullerkällor som kan innebära att gällande gränsvärden för buller vid bostäder eller förskolor överskrids.

### Markföroreningar

Inga kända markföroreningar finns i området.

### Radon

Marken klassas som normalradonmark. Ny bebyggelse ska därför utföras radonsäkert.



2019-10-14

### Avfall

Från april till november ombesörjer kommunen hämtning av hushållsavfall och avfall från förskola. Övrig tid på året lämnas hushållsavfall i gemensamt avfallshus på fastlandet av respektive fastighetsägare och hämtas av kommunen. Övriga fraktioner, såsom papper, plast, glas och metall lämnas till någon av kommunens återvinningsstationer på fastlandet. Grovavfall lämnas på anvisad plats på fastlandet.

### Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Då användning av motorfordon på ön är ytterst begränsad, bedöms en undersökning av luftkvaliteten inom planområdet inte vara aktuell.

## FÖRÄNDRINGAR OCH ÅTGÄRDER

### Planförslaget

#### Kvartersmark

Planförslaget syftar huvudsakligen till att möjliggöra en förskola på Tranholmen. Detaljplanen medger användningen *S<sub>1</sub> - Förskola* eller *B<sub>1</sub> - Enbostadshus*.

Som komplement till användningen förskola medger planen även att en del av huvudbyggnaden får nyttjas som bostadslägenheter. Syftet med det är att, genom hyresintäkter, skapa möjlighet för förskolan att kunna bedriva verksamheten även med ett lägre elevantal.

Om barnantalet på Tranholmen blir så lågt att förskoleverksamheten inte längre är möjlig, eller om förskola av annat skäl inte är relevant, ska fastigheten i sin helhet utgöras av användningen enbostadshus.

Detta regleras genom bestämmelser i plankartan:

- *Inom fastigheten ska användningen vara antingen förskola eller enbostadshus*
- *Inom området får endast 1 huvudbyggnad uppföras*
- *Huvudbyggnadens nedre eller övre våningsplan ska som komplement till förskoleändamål få nyttjas som maximalt 2 bostadslägenheter när byggnadens användning är förskola*
- *Minsta fastighetsstorlek är 1 500 kvm*
- *Endast friliggande byggnad*

2019-10-14

## Ny bebyggelse

### *Huvudbyggnad*

Planförslaget syftar till att möjliggöra en förskola för maximalt 45 barn. En större byggrätt jämfört med vad gällande detaljplan medger är en förutsättning för att förskoleverksamheten ska kunna bedrivas som planerat, med plats för Tranholmens alla förskolebarn, nu och framöver.

Detta regleras genom bestämmelser i plankartan:

- *Största byggnadsarea för huvudbyggnad är 120 kvm. Högsta byggnadshöjd över angivet nollplan är 18,5 m och högsta nockhöjd över angivet nollplan är 20,5 m. Byggnaden ska vara friliggande.*

Reglerad byggnadshöjd innebär att en byggnad i två våningar ryms.

### *Komplementbyggnader*

Komplementbyggnader medges i olika omfattning beroende på om fastighetens användning är *S<sub>1</sub> - förskola* eller *B<sub>1</sub> - enbostadshus*. Anledningen till att byggrätten för komplementbyggnaderna regleras olika beror på att aktuell lagstiftning ger olika möjligheter till uppförandet av komplementbyggnader utöver vad som är reglerat i detaljplan.

Detta regleras genom bestämmelser i plankartan:

- *Största bruttoarea för komplementbyggnad (befintlig stuga) är 60 kvm. Högsta nockhöjd är +18 m.*

Reglerad byggnadshöjd innebär att en byggnad i en våning samt källare ryms.

- *Två komplementbyggnader för förskoleändamål får utöver ovanstående byggrätt uppföras om maximalt 25 kvm med en högsta nockhöjd om 3,5 m.*

Komplementbyggnader för bostadsändamål medges ej utöver byggrätt för befintlig byggnad.

2019-10-14



*Illustrationsplan*

### **Placering**

Huvudbyggnadens byggrätt är placerad på fastigheten med syftet att så mycket tomtyta som möjligt ska kunna utgöra en södervänd förskolegård. Huvudbyggnadens placering är gjord med beaktan av befintlig byggnads läge, med syftet att de två byggnaderna ska uppfattas som ett sammanhang, där husen bildar en kringbyggd gårdsformation. Placeringen kommer också verka som insyns- och ljudskydd för närmaste fastigheterna norr om planområdet.

Bebyggelsen ska placeras på avstånd från fastighetsgräns i enlighet med detaljplanen för övriga Tranholmen.

Detta regleras genom bestämmelser i plankartan:

- *Byggrätt för huvudbyggnad är placerad på norra delen av fastigheten, avgränsad med egenskapsgräns.*
- *Byggrätt för befintlig stuga, komplementbyggnad, är snävt avgränsad i befintligt läge med egenskapsgräns.*



2019-10-14

- *Byggrätt för komplementbyggnader för förskoleändamål är placerad på fastighetens södra del och avgränsas med egenskapsgräns.*
- *Byggnader får inte placeras inom en zon om 4,5 m från fastighetsgräns mot kvartersmark respektive 6 m från fastighetsgräns mot allmän plats (Lärkstigen och Ejderstigen). Detta regleras med prickmark i plankartan.*
- *Endast friliggande byggnad*

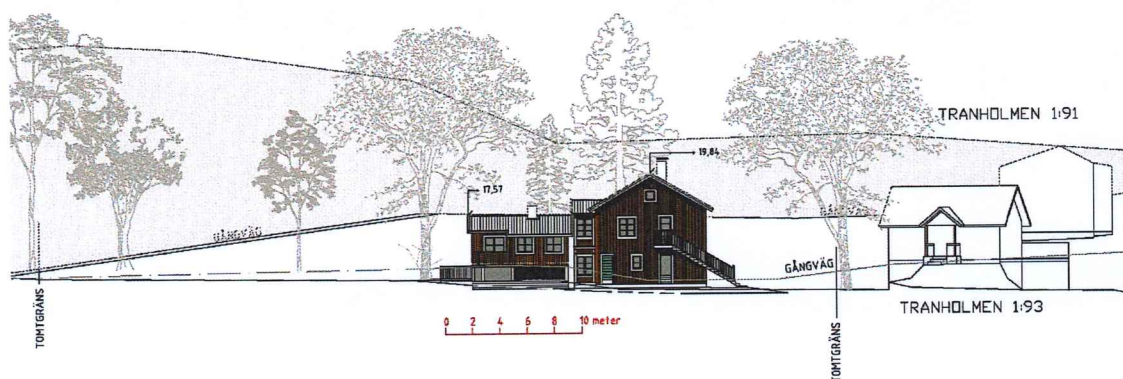


*Vy från söder över studerat bebyggelseförslag*

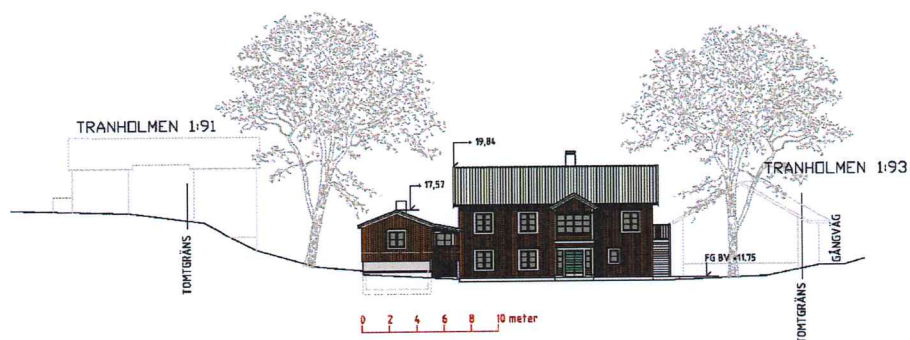
2019-10-14



Situationsplan med sektionmarkeringar, AA i nord-sydlig ritning, BB i öst-västlig riktning



Sektion AA, söder till vänster i bild, norr till höger (se markering på situationsplan).



Sektion BB, väster till vänster i bild, öster till höger (se markering på situationsplan).



2019-10-14

### Gestaltning

Den nya huvudbyggnaden är tänkt att tillsammans med befintlig byggnad, i plankartan reglerad som komplementbyggnad, få en gestaltning som harmonierar med varandra och omgivningen. Det innebär att sådant som färgsättning, takutformning och fönstersättning av de båda byggnaderna behöver ske i samklang med varandra.

Studerat bebyggelseförslag innebär en ny byggnad i två våningar med traditionella material, såsom målad träpanel och sadeltak. Uttryck och placering har tagit inspiration av äldre svensk gårdstradition, samt befintlig villabebyggelse i traditionell stil på Tranholmen.

Byggnadernas gestaltning är inte reglerad genom plankartans bestämmelser.



*Vy från öster över studerat bebyggelseförslag*

2019-10-14



*Studerat gestaltungsförslag, fasad från söder*



*Studerat gestaltungsförslag, fasad från norr*



2019-10-14



*Studerat gestaltningsförslag, fasad från väster*



*Studerat gestaltningsförslag, fasad från öster*

2019-10-14

## Natur, mark och vatten

Byggrätten är placerad på fastigheten med avsikten att möjliggöra en sammanhållen förskolegård mot söder.

Boverket rekommenderar en friyta om 40 kvm per förskolebarn. När en bedömning görs om friytans storlek och kvalitet, menar Boverket att även närliggande lekområde, parker och grönområden och liknande ska räknas med. Boverkets riktlinjer är inte styrande. När fastigheten nyttjas för förskoleändamål utgör gårdsytan 34 kvm/barn, beräknat på ett elevantal om 45 barn. Då planområdet ligger i direkt anslutning till en äng med anslutande lekplats, samt att Tranholmen i sig ger god tillgång till naturområden bedöms planerad friyta tillräcklig.

För att planens genomförande ska bidra till att behålla den småskaliga och grönskande landskapsbilden och karaktären på ön, reglerar detaljplanen fällning av större träd samt ändring av markens höjd. Uppvuxna träd bidrar till skuggverkan för förskolegården, alternativt bostadstomten, samt till att visuellt balansera den större byggnadsvolymen. Restriktioner kring ändring av markens höjd är gjorda med avsikten att bebyggelsen ska anpassas efter rådande topografi, så att den kuperade terräng som präglar Tranholmen inte ska förvanskas.

Infiltration av dagvatten är planerad att delvis ske i växtbäddar, vilka utöver sin tekniska funktion även kan ha en estetisk och pedagogisk funktion. Omhändertagande av dagvatten i övrigt ska ske genom infiltration inom fastigheten.

Detta regleras i plankartan genom bestämmelserna;

- *Inom egenskapsområdet för huvudbyggnaden får markens höjd inte ändras mer än +/- 1,0 m.*
- *Inom egenskapsområdet för komplementbyggnader får markens höjd inte ändras.*
- *Träd med en stamdiameter över 20 cm, vid en stamhöjd av 1,0 m, får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Ökad lovpplikt för fällning av träd gäller inom södra delen av planområdet och innebär att marklov krävs för fällning av träd enligt ovanstående.*
- *Maximalt 35 procent av fastighetsarean får hårdgöras.*

## Arbetsplatser

Detaljplanen möjliggör att en arbetsplats för barnomsorg tillskapas på Tranholmen.



2019-10-14

### **Service**

Planförslaget innebär att förskoleverksamhet kan bedrivas på ön och ger därmed ett tillskott av lokal service för invånare på ön.

### **Trafik och kommunikationer**

Transport av varor och dylikt sker primärt till fots och med hjälp av t.ex. dragkärror. Större leveranser av sällanköpsvaror kan ske med hjälp av motorfordon. En privat aktör, med tillstånd att framföra transportfordon på ön, nyttjas vid behov av bl.a. förskolan. Tillstånd att tillfälligt framföra motorfordon kan begäras av Tranholmens samfällighetsförening, t.ex. vid byggnation. Vid byggnationer sker transporter stundtals med helikopter.

### **Teknisk försörjning och dagvatten**

#### **Vatten och avlopp**

Ny bebyggelse ansluts till öns befintliga vatten- och avloppsnät, som regleras genom en gemensamhetsanläggning.

#### **Dagvatten**

Planförslaget innebär att andelen hårdgjord yta ökar genom ökad exploatering av fastigheten. Föreningensbelastningen förväntas öka något med den planerade markanvändningen. Under planarbetet har en dagvattenutredning tagits fram vilken redovisar lösningar på fördröjning och rening av dagvatten inom den egna fastigheten. Dagvattenhantering sker genom infiltration inom den egna fastigheten. Dagvatten från hårdgjorda ytor leds till makadammagasin och/eller regnbäddar med plantering för fördröjning och rening.

Genom studerad dagvattenlösning reduceras föreningenshalterna till under riktvärdena för dagvattens förening. Ett genomförande av detaljplanen innebär inte att möjligheterna att uppnå miljö kvalitetsnormerna försvåras.

### **Tillgänglighet**

Tranholmen är mycket kuperat och vägarna utgörs primärt av smala slingrande grusvägar. Det innebär att tillgängligheten till och från planområdet är begränsad, givet terrängförhållandena på platsen. Transporter och angöring till och från planområdet sker med hänsyn till rådande förhållanden.

Inom planområdet ska tomten utformas enligt gällande tillgänglighetskrav om det inte bedöms som orimligt att uppfylla kraven med hänsyn till terrängen eller förhållandena i övrigt. Undantag från tillgänglighetskrav gäller inte på tillgänglighet inne i byggnader.

### **Hälsa och säkerhet**

#### **Markföroreningar**

Inga kända markföroreningar finns inom planområdet och bedöms inte heller tillkomma som konsekvens av planens genomförande.

2019-10-14

### Avfall

Avfallshanteringen är efter planens genomförande oförändrad. Från maj till september ombesörjer kommunen hämtning av hushållsavfall och avfall från förskolan. Övrig tid på året lämnas hushållsavfall i gemensamt avfallshus på fastlandet av respektive fastighetsägare. Året runt lämnar fastighetsägaren kompost i avfallshuset, samt övriga fraktioner, såsom papper, plast, glas och metall, till någon av kommunens återvinningsstationer på fastlandet. Grovavfall lämnas på anvisad plats på fastlandet.

### Brandsäkerhet

Ansvar för brandsäkerheten på Tranholmen ligger under Storstockholms brandförsvaret (SSBF). Då det inte finns någon fast förbindelse för att ta sig till Tranholmen, som kan användas av räddningstjänstens fordon, blir insatstiden betydligt längre vid brand. Det innebär att räddningstjänsten inte kan utgöra den alternativa utrymningsvägen för den planerade bebyggelsen. Den måste därför dimensioneras för utrymning utan räddningstjänsten, vilket tillses i bygglovskedet. Även avstånd till kringliggande bebyggelse behöver beaktas. Det bostadshus som ligger närmast föreslagen ny byggnad är beläget på ca 15 meters avstånd, vilket bedöms vara tillräckligt sett till platsens förutsättningar. Närmaste möjliga angöringspunkt för båt för räddningstjänsten finns ca 150 meter söder om planområdet. Det pågår för närvarande en allmän dialog mellan medlemmar i Tranholmens samfällighet och SSBF kring att ytterligare stärka brandförsvaret på ön.

## KONSEKVENSER AV PLANFÖRSLAGET

### MKB

Ett genomförande av planen har inga påvisbara effekter på miljön, hälsan eller hushållningen med mark, vatten och andra resurser.

Undersökningen av miljöpåverkan har gjorts och visar att ingen strategisk miljöbedömning eller miljökonsekvensbeskrivning enligt MB 6 kap behöver upprättas för planområdet, eftersom genomförandet av planen inte bedöms innebära risk för betydande miljöpåverkan.

### Förändringar

Detaljplanens genomförande innebär att bebyggelsens användning utökas till, att utöver bostadsändamål, även medge förskola. Förändringarna jämfört med tidigare detaljplan är gjorda med avsikten att möjliggöra det huvudsakliga syftet med detaljplanen, d.v.s. skapa förutsättningar för förskoleverksamhet inom utpekad fastighet. Bebyggelsens större byggnadsvolym motiveras av förskoleverksamhetens ytkrav för planerat antal förskolebarn. Huvudbyggnadens låga placering i terrängen gör att den, trots sin högre tillåtna höjd, inte bedöms bli påtagligt mer framträdande i sitt sammanhang. En striktare reglering genom ändrad lovplikt för ändring av markhöjder och fällning av större träd ska ytterligare bidra till att detaljplanens konsekvenser för landskapsbilden minimeras.

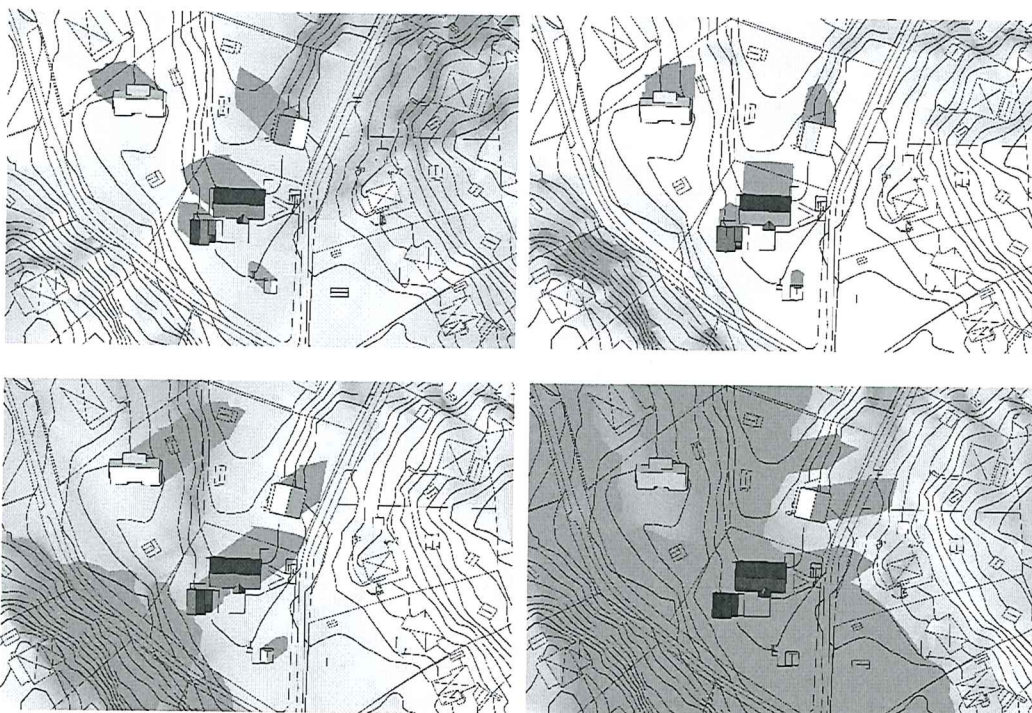


2019-10-14

Efter att bebyggelseförslaget har studerats och vägts mot områdets struktur och landskapsbild, har den sammantagna bedömningen gjorts att ett genomförande av detaljplanen inte skulle innebära påtagliga konsekvenser för områdets småskaliga och grönskande karaktär.

### Solstudie

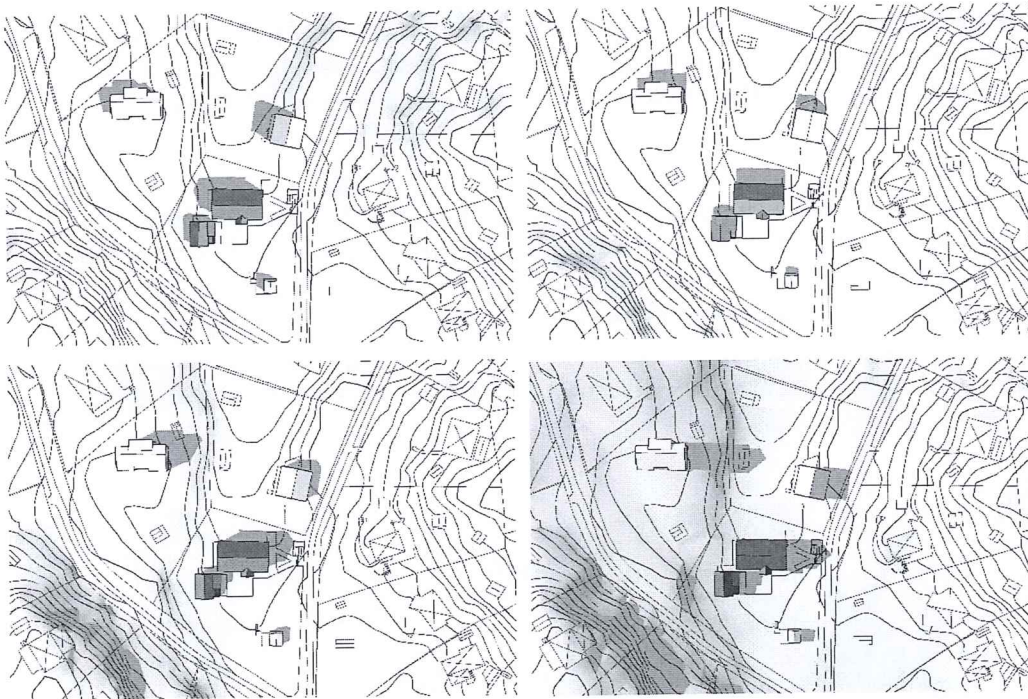
Den för planen framtagna solstudien visar att planens genomförande främst innebär skuggning av den egna fastigheten under den ljusa delen av året. På eftermiddagen under tidig vår når skuggan ca 2-3 m in på fastigheterna norr om planområdet. Under den mörka delen av året är bebyggelseförslagets skuggeffekt större än under vår och sommar, men bedöms ändå ha en acceptabel påverkan på kringliggande fastigheter. Den kuperade terrängen och befintlig vegetation har redan en påtaglig skuggeffekt under vintern. Solstudien har inte tagit någon hänsyn till vegetationens påverkan.



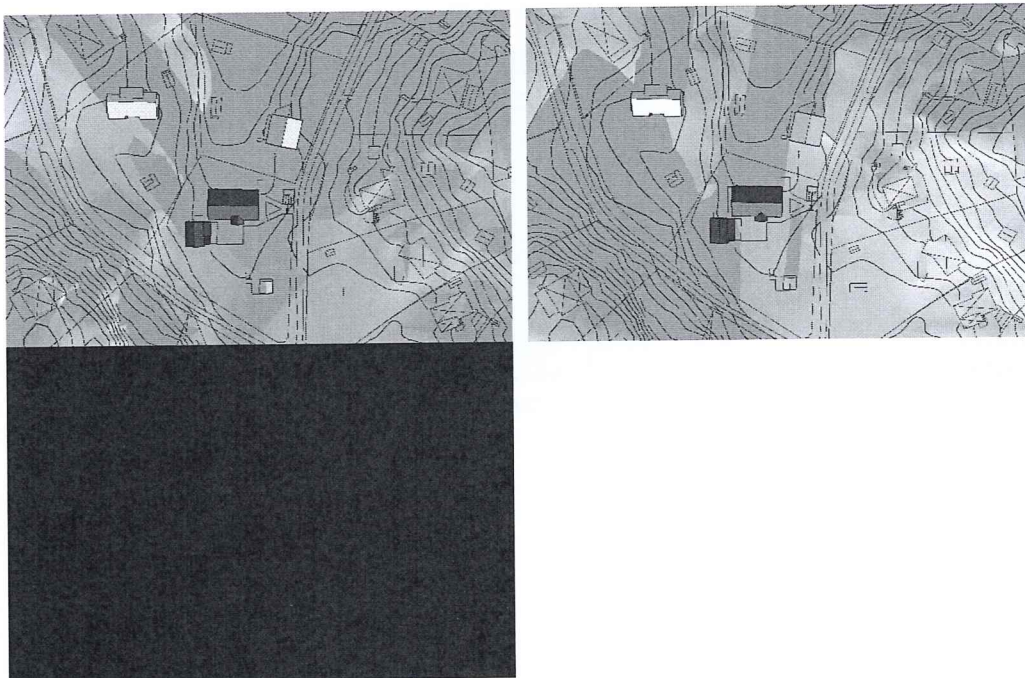
25 mars. Ovan t.v. kl. 09.00, ovan t.h. kl. 12.00, nedan t.v. kl. 15.00, nedan t.h. kl. 17.00



2019-10-14



*25 juni. Ovan t.v. kl. 09.00, ovan t.h. kl. 12.00, nedan t.v. kl. 15.00, nedan t.h. kl. 17.00*



*25 november. Ovan t.v. kl. 09.00, ovan t.h. kl. 12.00, nedan t.v. kl. 15.00.*



2019-10-14

## GENOMFÖRANDEFRÅGOR

### Organisatoriska frågor

#### Ansvarfördelning

Byggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen. Fastighetsägaren svarar för planens genomförande.

#### Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till Tranholmen 1:92 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

### Fastighetsrättsliga frågor

#### Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

- Avtalsservitut, VILLA MM OCH ÅRLIG AVGÄLD, 01-IM4-34/4560.1  
Till förmån för: Berörkretsen innehåller 97 fastigheter inkl. TRANHOLMEN 1:92  
Belastar: TRANHOLMEN 1:3
- Avtalsservitut, VILLA MM OCH ÅRLIG AVGÄLD, 01-IM4-34/6555.1  
Till förmån för: TRANHOLMEN 1:1  
Belastar: Berörkretsen innehåller 126 lastfastigheter inkl. TRANHOLMEN 1:92
- Gemensamhetsanläggning Tranholmen GA:1:  
VÄGAR, BELYSNING, BRYGGOR, VATTEN OCH AVLOPP,  
ALLM.PLATSMARK, SAMLINGSLOKAL, BRUNNAR, VINTERBRO,  
ELMÄTARE, STALL, TENNISBANA OCH BADPLATS

Gemensamhetsanläggningen och det villaservitut som belastar Tranholmen 1:3 påverkas inte av planförslagets genomförande och lämnas därför utan åtgärd. Det villaservitut som belastar Tranholmen 1:92 (till förmån för Tranholmen 1:1) avses dödas innan detaljplanen genomförs.

### Tekniska frågor

#### Vatten och avlopp

Befintliga VA-anläggningar har kapacitet för exploateringen. Fastigheten är redan idag kopplad till befintligt ledningsnät. Kommunens förbindelsepunkter för ren-, spill och dagvatten påverkas inte av planens genomförande.

Dagvatten ska tas om hand lokalt genom fördröjning och övriga åtgärder som presenteras i framtagna dagvattenutredning.

#### El och tele

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele.

2019-10-14

### **Ekonomiska frågor**

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Fastighetsägaren ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten.

Detaljplanekostnader

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.

Avgifter och taxor

**Vatten och avlopp**

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt befintlig taxa.

**Bygglov och bygganmälan**

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

**Lantmäteriförrättning**

För åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom fastighetsreglering erläggs avgift enligt lantmäteritaxan.

## **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