PLANBESKRIVNING

Handlingar
Planritning (plankarta, planbestämmelser och planbeskrivning). Reviderad 2010-06-16.
Genomförandebeskrivning. Reviderad 2010-06-16.

Planens syfte och huvuddrag
Syftet med planläggningen är att i planprocessen pröva möjligheten att dela fastigheten i två tomter. Av uppdraget framgår att det leviva en noggrann anpassning av det nya huset till miljön och terrängen.

Planens handläggning
Handläggning av detaljplanen sker med enkelt förfarande.

Planområdet/fägesbestämning
Den berörda fastigheten Västervik 13 är belägen invid Skogsvika Strand. Fastigheten har en areal på 2075 m².

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag/Kommunala beslut
Byggnadsnämnden har 2006-10-27 § 129 uppdragit åt Stadsbyggnadskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att dela fastigheten Västervik 13 i två tomter samt att träffa ett plankostnadsavtal med fastighetsägarna. Av uppdraget framgår att det leviva en noggrann anpassning av det nya huset till miljön och terrängen samt att tillfartsfrågan löses på ett sätt som gagnar både befintligt hus och det tillkommande huset. Beroende på var ett eventuellt nytt hus placeras kan det även bli aktuellt att flytta den ledningsrätt som finns på tomten.

Översiktsplan
Av Danderyds kommuns Översiktsplan som antogs 3 april 2006 framgår att den byggda miljön som helhet ska ge skönhetsupplevelser och trivsel. De historiska och kulturella värdena som skapar Danderyds identitet och karaktär ska bevaras och utvecklas. När nya byggnader uppförs har estetiska och arkitektoniska värden hög prioritet. Boendemiljön ska ha hög kvalitet med nära till goda kommunikationer och nära till naturområden för rekreation och naturupplevelser i trivsamma, levande och naturliga miljöer. Den värdefulla naturmarken ska skötas så att den biologiska mångfalden säkerställs.

Området är ett bebyggelseområde. Danderyd är till stora delar uppbyggt utifrån trädgårdsstadens ideal. En av kommunens visioner för framtiden är att Danderyds identitet, som bygger på trädgårdsstadens värden med en bebyggelse integrerad i naturmiljön, ska bevaras. Trädgårdsstaden har en varierad bebyggelse med gator, platser och kvarter som är utformade efter naturens förutsättningar. Den kuperade terrängen med stora trädbestånd skapar en omväxlande miljö. De stora tomtarna har gett möjlighet att anpassa de stora byggnaderna i terrängen och den befintliga naturen har ofta sparats. Danderyds kustområden skall vara tillgängliga för invånarna och erbjuda utblickar med skönhetsvärde. Det löper ett värdefullt gång- och cykelstråk mellan den aktuella fastigheten och Borgerviken i Edeviken.

Riksintresse och Bevarandeområde
Av Översiktsplan för Danderyds kommun framgår att området varken är av riksintresse eller ingår i något bevarandeområde enligt Kulturmiljöhandboken.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden
Gällande Stadsplan S8 är från 1932. Av stadsplan S8 framgår bl.a. att tomt inte får bildas med mindre areal än 1200 m². Endast en huvudbyggnad får uppföras. Gårdsbyggnader får uppföras. Sammanlagda arealen av samtliga byggnader får ej överstiga en åttondel av tomtens hela areal och inte utgöra mer än 200 m². Huvudbyggnad får inte innymma fler än två våningar och inte uppföras till större höjd än 7 meter. Vind får ej inredas om byggnaden uppförts till 2 våningar.

Det saknas fastighetsplan för tomten.

FÖRUTSÄTTNINGAR OCH FÖRÄNDRINGAR

Befintlig bebyggelse, mark och vegetation
Västervik 13 ligger direkt intill Borgerviken i Edeviken. Endast Skogsvika strand skiljer tomt från vatten. Tomtens areal innan delning är 2581 m² och huvudbyggnaden har en byggnadsarea på 173 m².

Det är en starkt kuperad naturtomt med höga tallar och sten i dagen. Tomten sluttar såväl nedåt som inåt. höjdskillnaden är nästan 14 meter från lägsta till högsta punkt. Den övre delen av tomten har en starkare lutning och den nedre en flackare lutning.

Befintlig byggnad (byggår 1948) ligger åt nordväst på en av två mer flacka delar av tomten, relativt nära körbanan men med en oundviklight brant uppfart (lutning cirka 1:5) upp till garaget i källar-/souterrängplan. En låg stödmur av huggen natursten gränsar mot gatan. Det lilla friståndshuset som ligger längst upp på tomten väst på den andra mer flacka ytan, på en utstickande berghäll. Skogsvika småbåtshamn ligger högst 100 meter bort.

Geotekniska förhållanden
Berggrunden består av granit. Jordlagret består av sandig morän.

Strandskydd
Med anledning av de ändringar i miljöbalken och plan- och bygglagen beträffande strandskydd som trädde ikraft 1 juli 2009 återinrättar strandskyddet vid planläggning. Därför upphäva strandskyddet nu åter då området redan har tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. En administrativ bestämmelse om att strandskyddet är upphävt läggs in i plankartan.

PLANFÖRSLAGET

De två nya tomterna som benämns A och B, får en yta av 1301 m² respektive 1280 m². De tillåtelas vardera 125 m² + 30 m² byggnadsyta. Byggnadshöjden är satt till 5 meter och byggnad får uppföras i endast 1 våning med möjlighet att inreda vinden.

Valda planbestämmelser skall begränsa ändringar av platsens karaktär och minimera ingrepp intill befintliga granntfastigheter. Med anledning av Översiktsplanens visioner och mål om trädgårdsstadens bevarande inkluderas bestämmelser om bevarande av markens karaktär.

Före detaljprojektering bör man utvärdera om några tallar kan bevaras. För dessa tallar skall åtgärder vidtas så att byggprocessen inte skadar träden och förnämner trädens vitalitet. Under arbetet med detaljplanens upprättande har tomten och markens karaktär dokumenterats med fotografier. Ett urval av dessa fotografier lägga till planbeskrivningen.

Det är en starkt kuperad naturtomt. Tomten sluttar såväl nedåt som inåt. höjdskillnaden är nästan 14 meter från lägsta till högsta punkt. Den övre delen av tomten har en starkare lutning och den nedre en flackare lutning.

Av § 5 andra stycket plan- och byggförordningen (1987:10), PBF, framgår att byggnadshöjden och källardjupet skall beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Om byggnaden ligger mindre än sex meter från allmän plats, skall dock beräkningen utgå från den allmänna platsens medelnivå invid tomten, om inte särskilda omständigheter föranleder annat. Av tredje stycket samma paragraf framgår att byggnadshöjden räknas till skärningen mellan fasadplanet och ett plan som med 45 gradars lutning inåt byggnaden berör byggnadens tak. Källardjupet räknas till det lägsta källargolvets översida. Av första stycket i paragrafen framgår att som våning räknas även vind där bostadsrum eller arbetslokal kan inredas, om den enligt tredje stycket beräknade byggnadshöjden är mer än 0,7 meter högre än nivån för vindsbjälklagets översida, och källare, om golvets översida i våningen närmast ovanför ligger mer än 1,5 meter över markens medelnivå invid byggnaden.

Som tillägg till dessa definitioner skall byggnadshöjden beräknas på betraktelsefasaden mot Edeviken och Skogsvika strand. En högsta totalhöjd från nollplanet har lagts in för att säkerställa att inte någon byggnad kan ligga högre än den ovanför liggande stödmurens överkant på fastigheterna 14 och 15.

Möjligheten ges att schakta ut för två parkeringsplatser vardera och att uppföra varsitt underbyggt garage i nivå med tillfartsgatan. Grundläggning, schaktning, ledningsarbete m.m. bör samordnas och markens karaktär skall återställas.

Illustrationer
Bilderna visar i plan hur två möjliga byggnadsvolymer, uppförda med beaktande av plankartans bestämmelser och befintlig ledningsrätt, förhåller sig i läge och i storlek till sin omgivning.

1. Illustrationen visar en långsträckt byggnadsvolym benämnd 1 som placeras högst upp på tomten vilket ger en maximerad utsikt över Edeviken. Man når byggnaden via trappor och ramper som slingrar sig upp genom den bevarade naturtomten. Fordon parkeras på den anschaktade uppställningsplatsen eller i det underbyggda garaget.

2. Illustrationen visar en vinkled byggnadsvolym benämnd 2 som också placerats längst upp på tomten vilket ger god utsikt över Edeviken och skyddade uteplatser. Man når byggnaden via trappor och ramper som slingrar sig upp genom den bevarade naturtomten. Fordon parkeras på den anschaktade uppställningsplatsen eller i det underbyggda garaget.

Trafik och kommunikationer/Gator och parkering

Tillfartsgata är Skogsvika Strand som via Edsvikavägen och Skogsvikavägen leder fram till E18.

Teknisk försörjning

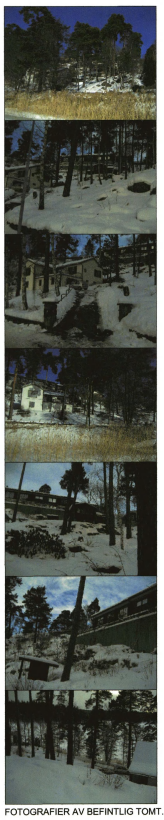
Vatten och avlopp
På tomten finns en ledningsrätt för vatten och avlopp till förmån för Danderyds Kommun.

Dagvatten skall omhändertas lokalt där så inte är tekniskt olämpligt.

Värme
Stadsbyggnadskontoret föreslår en miljövänlig uppvärmning.

El
Den nya fastigheten kan anslutas till befintligt nät för el och tele.

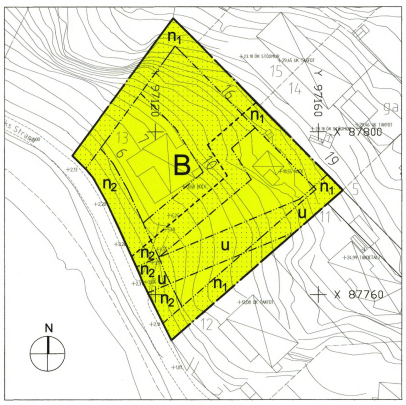
Avfall
Sophantering ska lösas på respektive bostadsfastighet.



FOTOGRAFIER AV BEFINTLIG TOMT.

1. PLANILLUSTRATION. SKALA 1:800 i A1-format.

2. PLANILLUSTRATION. SKALA 1:800 i A1-format.



PLANKARTA. SKALA 1:400 i A1-format.

ORIENTERINGSKARTA

PLANBESTÄMMELSER

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

GRÄNSER

- Detaljplangräns
- Egenskapsgräns
- Fastighetsgräns

ANVÄNDNING AV KVARTERSMARK

B Bostäder

BEGRÄNSNINGAR AV MARKENS BEBYGGANDE

Mark som inte får bebyggas.

u Marken skall vara tillgänglig för allmänna underjordiska ledningar. Byggnadsnämnden äger rätt att medge mindre avvikelser för bebyggelse över u-området under förutsättning att delar av ledningsrätthet ändras på fastighetsägarens bekostnad.

MARKENS ANORDNANDE

n 1 Markens höjd och karaktär får inte ändras.

n 2 På vardera tomt får marken schaktas ut för uppställningsplats och för underbyggt garage av högst 2 bilar. Markens karaktär skall återställas.

- Ny bebyggelse ska anpassas efter terrängen.
- Markens höjd får endast ändras +/- 1 meter, på ett avstånd av högst 3 meter från huskroppen.

PLACERING, UTFORMNING, UTFÖRANDE

- Högsta totalhöjd över nollplanet är **23** meter.
- Högsta byggnadshöjd är **5** meter. Fasaden mot Edsviken är betraktelsefasad och skall vara beräkningsgrundande. Byggnadshöjd och källardjup skall beräknas från markens medelnivå invid byggnaden. Utöver byggnadshöjd får takkupor endast uppföras på en tredjedel av takets längd.
- Högst antal våningar är **1**.
- Takvinkeln får högst vara **38°**.
- Endast en lägenhet per fastighet, en huvudbyggnad och en komplementsbyggnad.

UTNYTTJANDEGRAD

- Största tillåtna byggnadsarea är **125** m² för huvudbyggnad och **30** m² för komplementsbyggnad.

ADMINISTRATIVA BESTÄMMELSER

Genomförandetiden är **5** år från den dag planen vinner laga kraft.
Strandskyddet är upphävt inom hela planområdet.

BETECKNINGAR TILL GRUNDKARTAN

- ANVÄNDNINGSGRÄNS ELLER OMRÅDESGRÄNS
- FASTIGHETSGRÄNS
- BOSTADSHUS, UTHUS
- ALLMÄN BYGGNAD
- TRANSFORMATOR, POL
- VÄG- ELLER GÅNGVÄG
- STAKET, HÄCK
- TRAPPA
- NIVÅKURVOR
- 8 FASTIGHETSBETECKNING
- +26.43 AVVÄGD GATUHÖJD
- KOORDINATKRYSS

GRUNDKARTAN UPPRÄTTAD I MARS månad 2010.
Roger Connysson
Mätningsingenjör

PLANAVTAL GÄLLER

DANDERYDS KOMMUN
Stadsbyggnadskontoret

Detalj- och fastighetsplan
Västervik 13
Danderyd
DANDERYDS KOMMUN, STOCKHOLMS LÄN

UPPRÄTTAD	2010-02-20
ÄNDRAD EFTER SAMRÅD	2010-05-10
REVIDERAD	2010-07-01
ANTAGEN	2010-06-21
LAGAKRAFT	2010-11-25

Jamal Eshahori
Bostadschef

Åsa Dahlgren
Planarkitekt

D245

Fp3/2010

Skala 1:400
0 4 8 12 16 20 40m

Skala 1:400 vid utskrift i A1-format.
Skala 1:800 vid utskrift i A3-format.