

Tillhör reviderat förslag

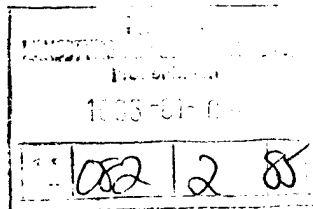
Tillhör Danderyds kommunfull-  
mäktiges protokoll den 29/10  
1984 233

414  
41  
1(3) 3

Inverness  
Stocksund  
Danderyds kommun  
Stockholms län

  
Håkan Jakobsson

Förslag till och ändring av stadsplan



## B E S T Ä M M E L S E R

### Planområdets användningar.

#### Byggnadskvarter.

- Mom 1 Med B betecknat område får användas endast för bostadsändamål.
- Mom 2 Med BH betecknat område får användas endast för bostads- och handelsändamål.
- Mom 3 Med G betecknat område får användas endast för garageändamål.
- Mom 4 Med H betecknat område får användas endast för handelsändamål.

#### Specialområden.

- Mom 1 Med Tp betecknat område får användas endast för parkeringsändamål.
- Mom 2 Med Tj betecknat område får användas endast för tunnelbanetrafik och därmed samhörigt ändamål.
- Mom 3 Med Tb betecknat område får användas endast för tunnelbanetrafik på bro, under vilken åtgärder ej får vidtagas som hindrar korsande trafik.
- Mom 4 Med Es betecknat område får användas endast för transformatorstation och därmed samhörigt ändamål.
- Mom 5 Med Ps betecknat område får användas endast för pumpstation och därmed samhörigt ändamål.
- Mom 6 Med V betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas. (i annan mån än som erfordras för bryggor.) *undantaget från fastställelse*
- Mom 7 Med Vb betecknat område skall utgöra vattenområde som icke får utfyllas eller överbyggas i annan mån än som erfordras för mindre bryggor båthus och dylikt.

Mark som icke får bebyggas.

2(3)

Med punktprickning betecknad mark får icke bebyggas.

Särskilda forskrifter angående områden för allmän trafik och för allmänna ledningar.

Mom 1 Inom  $t_1$  och plus jämte siffra i cirkelsegment betecknat område får

- a) anläggning och drift av tunnel för allmän trafik icke hindras genom schaktning, terrasering, sprängning eller annan åtgärd under det höjdläge i meter i förhållande till grundkartans nollplan som beteckningen anger,
- b) förändring av nuvarande markhöjd icke vidtagas utan byggnadsnämndens medgivande.

Mom 2 Med  $t_2$  betecknat område skall utgöra vattenområde tillgängligt för tunnelbanetrafik på bro.

Mom 3 På med u betecknad mark får icke vidtas anordningar som hindrar framdragande och underhåll av underjordiska allmänna ledningar.

Mom 4 Inom område betecknat med H får slänter gränsande mot område betecknat med  $T_j$  icke utsättas för schaktning eller andra ingrepp.

Mom 5 Med el betecknat område får användas endast för högspänningsledning och därmed samhörigt ändamål.

Byggnadssätt.

Mom 1 Med F betecknat område får bebyggas endast med hus som uppförs fristående.

Mom 2 Med Sr betecknat område får bebyggas endast med radhus.

Exploatering av tomt.

Mom 1 På tomt som omfattar med F betecknat område får endast en huvudbyggnad och ett uthus eller annan gårdsbyggnad uppföras.


Mom 2 Av tomt som omfattar med F betecknat område får huvudbyggnad inte uppta större yta än en femtedel. Uthus och andra gårdsbyggnader får inte uppta större sammanlagd yta än  $40m^2$ .

Mom 3 På med F betecknat område får huvudbyggnad icke inrymma mera än en bostadslägenhet. I gårdsbyggnad får boningsrum icke inredas.

Byggnads utformning.

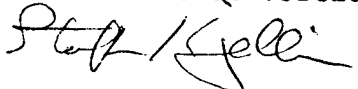
- Mom 1 På med romersk siffra betecknat område får byggnad uppföras med högst det antal våningar som siffran anger.
- Mom 2 På med I, II, III, IV, och V betecknat område får byggnad icke uppföras till större höjd än resp 4,0, 7,6, 10,8, 13,8 och 16,8 m.
- Mom 3 Uthus eller gämnan gårdsbyggnad får icke uppföras till större höjd än 3,0 m.

Danderyds kommun 80-05-07  
 Stadsarkitektkontoret  
 Danderyds kommun

  
 .....  
 Klas Fåhræus, stadsarkitekt

  
 .....  
 Inga Norestad, Planarkitekt

Tillhör reviderat förslag 80-09-09, ~~83-02-01~~, 84-05-08

  
 Staffan Kjellin, stadsarkitekt

Tillhör reviderat förslag

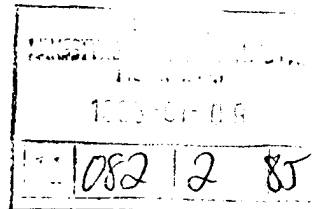
Tillhör Danderyds kommunfull-  
mäktiges protokoll den 29/10

1984: 233

Håkan Jakobsson

Inverness  
Stocksund  
Danderyds kommun  
Stockholms län

Förslag till och ändring av stadsplan



## B E S K R I V N I N G

### Tillhörande handlingar

- . plankarta (samt illustrationsplan)
- . bestämmelser
- . denna beskrivning
- . grundkarta
- . fastighetsförteckning
- . bullerutredningar
- . protokoll från tidigare underhandskontakter.

### Plandata

Planområdet är beläget i västra delen av Stocksund mellan kommun-  
delsgränsen mot Danderyd, Stocksundet och väg E3.  
Området omfattar ett areal av 8,1 ha varav 2,7 ha utgör vattenområde.  
För vattenområdet gäller utomplansbestämmelser.

### Planeringsförutsättningar

#### Gällande planer

För området gäller:

- . byggnadsplan, fastställd den 12 maj 1937 av länsstyrelsen,
- . byggnadsplan, fastställd den 4 augusti 1936 av länsstyrelsen,
- . stadsplan, fastställd den 25 april 1947 av Kungl Maj:t samt
- . utomplansbestämmelser för vattenområdet, fastställd den 21 april 1964  
av länsstyrelsen.

För angränsande område i norr gäller dessutom stadsplan, fastställd  
den 14 juli 1969 av länsstyrelsen.

414  
38  
1 (3)

4

### Kommunala ställningstaganden

Planförslaget har aktualiserats av tunnelbanans framdragande till Mörby Centrum.

I samband med att planering av brobygget för tunnelbanan sattes igång påbörjades stadsplanearbetet och ombyggnad av Invernessvägen för att nå fastigheter väster om tunnelbanan.

Oklarheter kring planförslaget i övrigt har dock gjort att stadsplanearbetet försenats. Sedan avtal slutits mellan kommunen och landstinget har dispens beviljats för utbyggnad av Tunnelbanan genom stadsplaneområdet

### Befintliga förhållanden

#### Markens användbarhet

Området är i dag till största delen bebyggt med bostäder i olika boendeformer och med insprängd handelsverksamhet i den östra delen. Terrängen är starkt kuperad och sluttar huvudsakligen ned mot sydväst. Vegetationen utgörs av blandskog och av odlad trädgårdsmark.

I området som ligger söder om kvarteret Livbojen finns en lekpark med värmestuga. I strandlinjen har området behållit karaktären av skärgårdsnatur. I områdets västra del finns ett kulturminnesmärke i form av en stenhäll vid stranden med inskriptionen "Calles Klimp". I områdets västligaste del finns en högspänningsledning. Viss del av vattenområdet utnyttjas för småbåtshamn söder om ett parkområde i områdets sydöstra del. Grundförhållandena är goda och marken består till största delen av berg. Området är bullerstört både av tunnelbanan och av väg E3.

#### Planförslag

Förslaget redovisar i första hand plantekniska konsekvenser vid framdragandet av tunnelbanan genom området.

I övrigt har **befintlig byggnadsplan** med tillhörande bestämmelser legat till grund för stadsplaneförslaget.

Vägar och VA-anläggningar förblir oförändrade.

Längst i väster har ett skyddsområde lagts ut för en högspänningsledning delvis i park och delvis i bostadskvarter.

Intill strandlinjen har reserverats mark för att möjliggöra en strandpromenad. Viss del härav har flyttats in i kvarteret Invernessbacke för att ansluta till västra delen av befintlig väg, Invernesstrand.

Områden som gränsar till tunnelbaneinslaget har betecknats med H, innebärande rätt till handelsändamål, då man ansett att bostadsbebyggelse p g a tågbullret i denna zon är olämplig.

I övrigt medges liksom tidigare bostadsändamål för hela området men med möjlighet till handels- eller kontorsverksamhet inom de delar där man befarar hög bullernivå. Byggnaden i kvarteret Hästen fungerar som bullerskärm för den innanför belägna bebyggelsen.

En yta för parkeringsändamål har utlagts i områdets östra del.

#### Immissioner

Nu framlagt stadsplaneförslag förutsätter bullerskärmar på två meters höjd vid E3:ans vägkant för att erforderliga krav för boende skall kunna uppfyllas enligt bifogad bullerutredning för vägbuller. P g a osäkerheten beträffande den nya bron över Stocksundet har kommunstyrelsen begärt att byggnadsnämnden återkallar den planen tills vidare. Landstinget har med hjälp av Ingemanssons Ingenjörers Byrå AB gjort en bullerutredning för tunnelbanan. Bullermätningar visar, att de för bostads- och handelsändamål avsedda områdena kan utnyttjas för detta ändamål. Eventuellt kan vissa fönsterförbättringar erfordras.

Innan planen förs fram till fastställelseprövning avses ett exploateringsavtal att träffas mellan Danderyds kommun och Stockholms Läns Landsting. I detta avtal skall Landsting fritaga kommunen från ansvar gentemot ägare av fastigheter och andra utomstående för eventuella bullerstörningar från t-banan.

#### Samråd

Samråd har skett under planarbetets gång med statliga och kommunala instanser samt med berörda markägare.

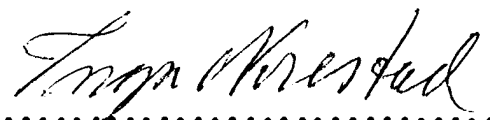
Landstinget har i samband med tunnelbanebygget och senare haft kontakt med en del berörda markägare i inlösens- och ersättningsfrågor.

Danderyds kommun 80-05-07

Stadsarkitektkontoret

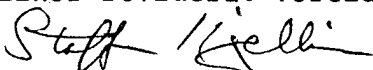


Klas Fähræus, stadsarkitekt



Inga Norestad, planarkitekt

Tillhör reviderat förslag 80-09-09, 83-02-01, 84-05-08

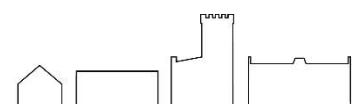
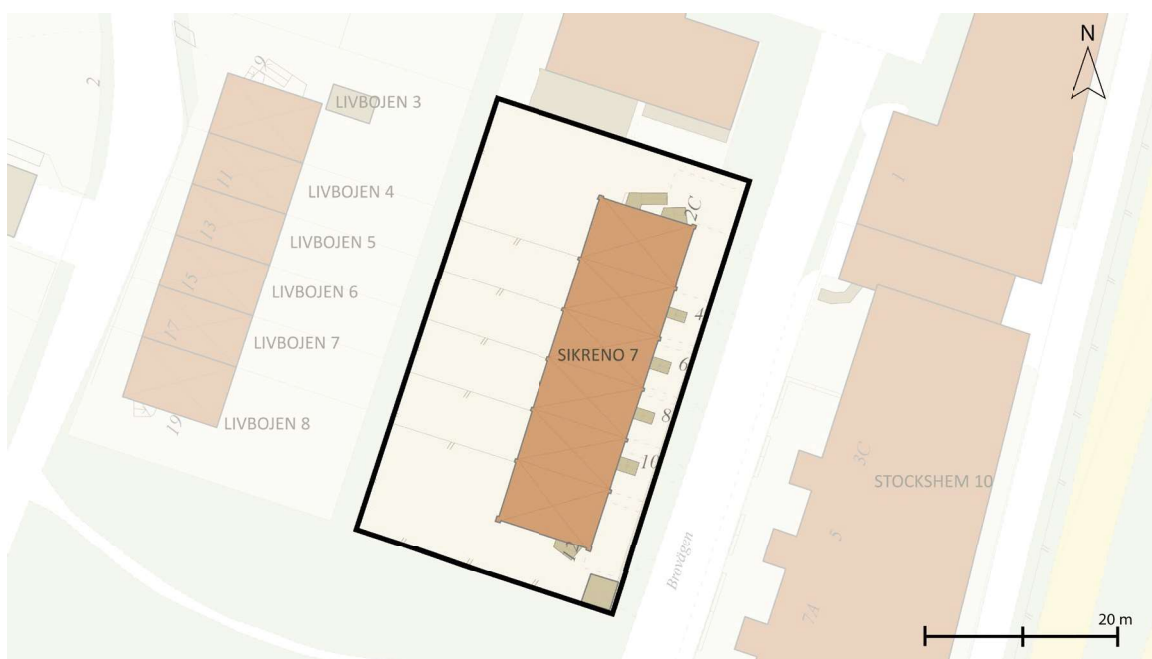
  
Staffan Kjellin, stadsarkitekt

DIARIENUMMER:

MSN 2024/123

# Planbeskrivning för ändring av detaljplan S414 för Sikreno 7, i Danderyds kommun

ANTAGANDEHANDLING, 2024-09-04



# Innehållsförteckning

|   |   |
|---|---|
| Detaljplanens syfte .....                     | 3 |
| Beskrivning av detaljplanen .....             | 3 |
| Beskrivning av detaljplanen .....             | 3 |
| Detaljplan S414 .....                         | 3 |
| Motiv till ändringen .....                    | 4 |
| Ärendeinformation .....                       | 4 |
| Genomförandetid.....                          | 5 |
| Genomförande .....                            | 5 |
| Ekonomiska frågor.....                        | 5 |
| Fastighetsrättsliga frågor.....               | 6 |
| Tekniska frågor .....                         | 6 |
| Planbestämmelser .....                        | 6 |
| Tillkommande planbestämmelser: .....          | 7 |
| Bestämmelser som utgår:.....                  | 7 |
| Planeringsunderlag.....                       | 7 |
| Gällande detaljplan .....                     | 7 |
| Översiktsplan .....                           | 7 |
| Kulturmiljö .....                             | 8 |
| Undersökning om betydande miljöpåverkan ..... | 8 |
| Planeringsförutsättningar .....               | 8 |
| Bakgrund och anledning till ändringen .....   | 8 |
| Platsens förutsättningar .....                | 9 |
| Konsekvenser av ändringen .....               | 9 |
| Förändringar och konsekvenser .....           | 9 |



## Detaljplanens syfte

Syftet med ändringen är att upphäva tomtindelingsplanen som reglerar fastighetens utformning så att planmässiga hinder inte ska föreligga vid en eventuell delning av fastigheten inom planområdet.



Figur 1: Bild på fastigheten Sikreno 7.

## Beskrivning av detaljplanen

### Beskrivning av detaljplanen

Befintlig detaljplan reglerar fastigheten till bostäder i radhus med en maximal höjd om två våningar. Detaljplanen antogs 1986.

Som följd av planändringen kommer tomtindelingsplanen 01-INV-64/1937 att upphävas inom ändringsområdet för fastigheten Sikreno 7 vilket ur planhänseende möjliggör en delning av fastigheten.

Fastighetsägarna ansökte om klyvning och bildande av gemensamhetsanläggning hos lantmäteriet på grund av befintlig tomtindelingsplan. Förrättningen är därför vilande.

### Detaljplan S414

För detaljplan S414 har följande handlingar tagits fram:

- Plankarta från 1986 med tillhörande planbeskrivning.
- Ändring av detaljplan S414 (denna ändring) omfattar endast Sikreno 7. Syftet är att upphäva den tomtindelingsplanen som finns inom fastigheten. Ändringsområdet markeras med röd linje i plankartan. Även information om ändringen finns i plankartan.

## Motiv till ändringen

De bestämmelser som ändras i och med planändringen bedöms vara av liten omfattning, ryms inom syftet med gällande detaljplan och vara av liten omgivningspåverkan. Därmed genomförs en planändring i stället för att ta fram en ny detaljplan.

Motiv till planändringen är att upphäva tomtindelingsplanen inom fastigheten. Inga andra planbestämmelser tillförs eller utgår ur planen.

Planändringen innefattar endast en administrativ ändring av befintlig detaljplan.

## Ärendeinformation

Miljö- och stadsbyggnadsnämnden beslutade 2023-11-08, § 186, att uppdra åt miljö- och stadsbyggnadskontoret att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten att ta fram en ändring av detaljplan S414 för Sikreno 7 med syfte att upphäva den tomtindelingsplan som i dagsläget omfattar fastigheten.

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 planavdelningen vid miljö- och stadsbyggnadskontoret i Danderyds kommun.

## Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Standardförfarande innebär att ett förslag till ändring av detaljplan upprättas och skickas ut på samråd för synpunkter till sakägare (boende och intressenter inom och i anslutning till planområdet), berörda organisationer och myndigheter med flera. Inkomna synpunkter sammanställs och planförslaget justeras. Därefter ställs 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 miljö- och stadsbyggnadsnämnden 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 får detaljplanen laga kraft.

### Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta 1986, reviderad 2024
- Planbeskrivning 1986
- Planbeskrivning ändring av detaljplan (denna handling)

### Genomförandetid

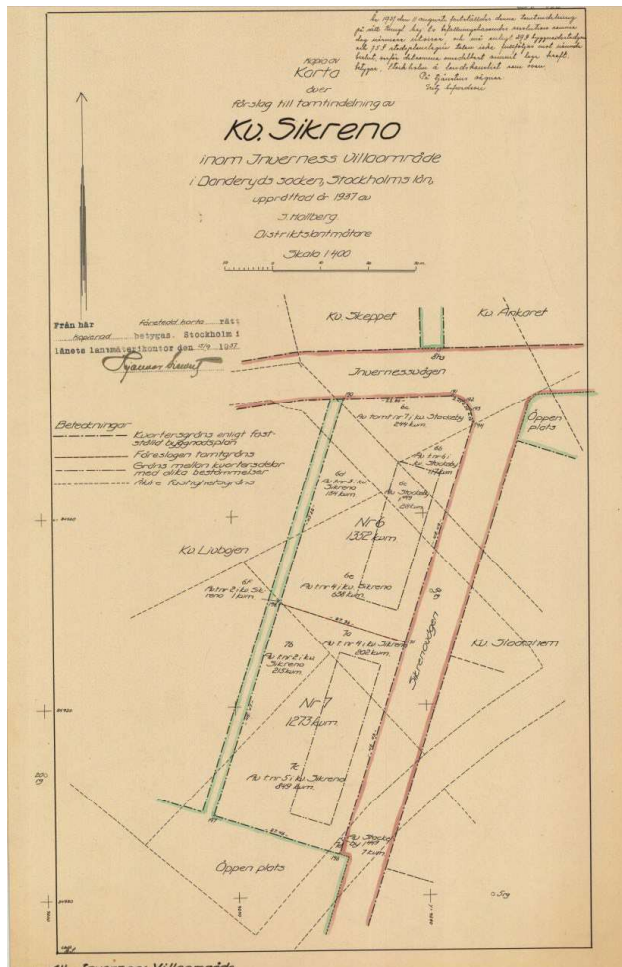
Genomförandetiden för planändringen är fem år räknat från det datum då ändringen fått laga kraft. Under genomförandetiden har fastighetsägaren garanterad rätt att bygga i enlighet med planen. Fastighetsägaren ansvarar för genomförandet av detaljplanen. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning. Genomförandetiden gäller endast för ändringen av detaljplanen.

## Genomförande

### Ekonomiska frågor

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut. För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för miljö- och stadsbyggnadsnämndens verksamhet.

## Fastighetsrättsliga frågor



Figur 2: Tomtindelingsplanen för Sikreno 7.

Inom fastigheten finns ett servitut för ändamålet villa och årlig avgäld. Det finns även en expropriationsstämning för servitut för kraftledning. Dessa bör hanteras inom lantmäteriförrättningen.

### Tekniska frågor

Ingen förändring sker avseende teknisk försörjning, VA eller dagvattenhantering.

### Fastighetsbildning

Fastighetsägarna ansvarar för att initiera och bekosta genomförandet av planen.

## Planbestämmelser

Tillkommande och borttagna bestämmelser samt motiv till dem listas nedan.

För fastigheten Sikreno 7 gäller en tomtindelingsplan fastställd 1937 (01-INV-64/1937), vilken upphävs till följd av den här ändringen.

Tomtindelingsplanen (01-INV-64/1937) omfattade tidigare även Sikreno 8. För den fastigheten är tomtindelingsplanen upphävd.

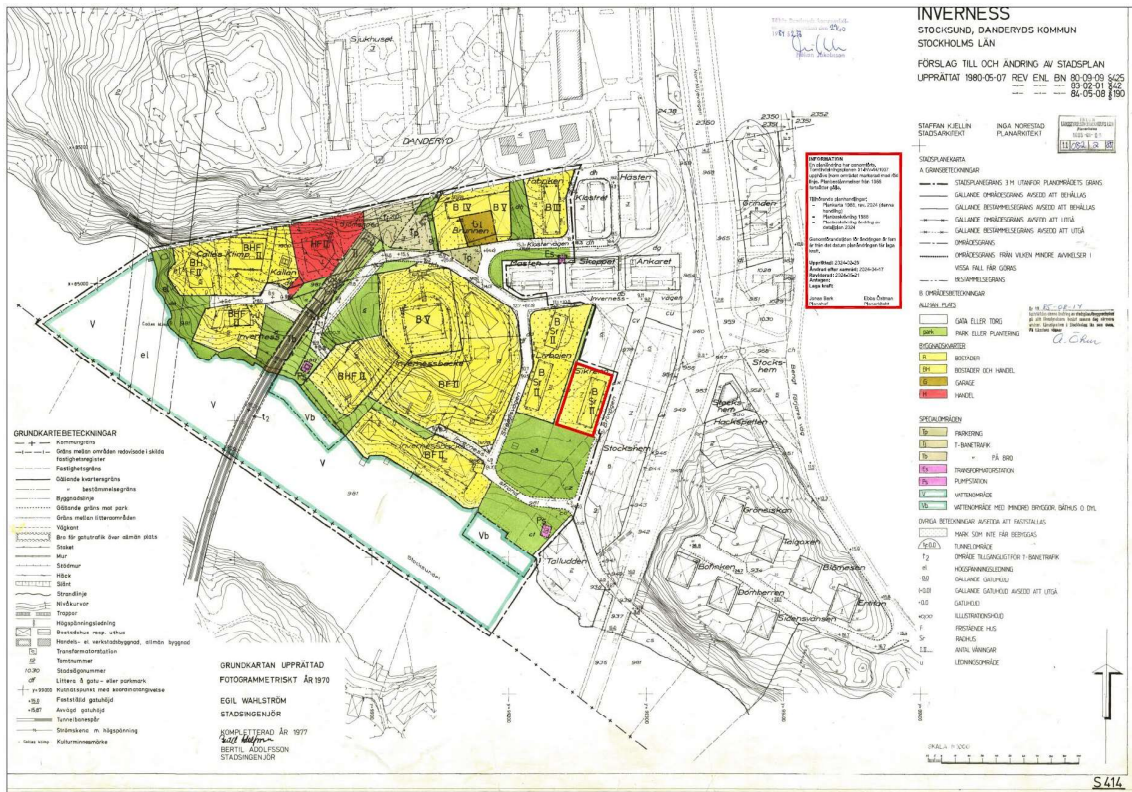
Tomtindelningen innebär att fastighetsindelningen är låst till den. Upphävandet av tomtindelningen medför att så inte längre är fallet. Något hinder ur planhänseende torde således inte föreligga efter ändringen att dela upp Sikreno 7, det vill säga prövningen enligt 3 kap. 2 § första stycket fastighetsbildningslagen. Vid en delning av fastigheten kommer övriga tillämpliga bestämmelser i fastighetsbildningen att behöva uppfyllas i vanlig ordning.

**Tillkommande planbestämmelser:**

Inga tillkommande bestämmelser tillförs detaljplanen som följd av ändringen.

**Bestämmelser som utgår:**

Tomtindelningen upphör att gälla inom fastigheten. Enligt övergångsbestämmelser gäller nu tomtindelningar som planbestämmelser.



Figur 3: Plankarta. Sikreno 7 är markerad med röd linje.

## Planeringsunderlag

### Gällande detaljplan

Befintlig detaljplan reglerar fastigheten till bostäder i radhus med en maximal höjd om två våningar. Detaljplanen antogs 1986.

För fastigheten finns en tomtindelningsplan. Tomtindelningsplanen kommer till följd av ändringen att upphävas inom planområdet.

### Översiktsplan

I översiktsplanen, antagen 2022, är området utpekad för bostadsbebyggelse.

## Kulturmiljö

Området omfattas inte av riksintresse för kulturmiljövården.

Fastigheten Sikreno 7 ligger inom kommunens utpekade område för bevarandevärde. Fastigheten Sikreno 7 bedöms ha ett visst kulturhistoriskt värde enligt kommunens remissversion till kulturmiljöprogram.

Byggnaden inom Sikreno 7 kommer kvarstå i befintligt skick till följd av planen.

## Undersökning om betydande miljöpåverkan

Enligt 4 kap. 34 § plan- och bygglagen PBL (2010:900) och 6 kap. 3 § miljöbalken MB (1998:808) 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 enligt 6 kap. 6 § MB (separat dokument). De omständigheter som talar för och emot att planen kan antas medföra betydande miljöpåverkan sammanfattas nedan samt redovisas löpande i denna planbeskrivning.

Detaljplanen bedöms inte innebära sådan betydande påverkan på miljön som fordrar en miljöbedömning enligt PBL eller strategisk miljöbedömning enligt miljöbalken. De ändrade regleringar som föreslås i detaljplanen är inte av sådan omfattning att det bedöms medföra betydande miljöpåverkan.

Detaljplanen är förenlig med 3, 4 och 5 kap. MB.

## Planeringsförutsättningar

### Bakgrund och anledning till ändringen

Fastighetsägarna till Sikreno 7 har inkommit med en ansökan om planändring för att upphäva den tomtindelingsplan som gäller inom fastigheten. Inom fastigheten finns en radhuslänga om sex bostadslägenheter. Radhusen är andelshus vilket innebär att respektive boende äger 1/6 av fastigheten. Fastigheten samägs därmed av de boende som har dispositionsrätt till sin specifika bostadslägenhet via ett civilrättsligt avtal insemellan. Gemensamt nyttjar de anläggningar för el, värme, cykel och dylikt.

Fem av dom sex andelsägarna ansökte i slutet av 2022 att klyva fastigheten hos lantmäteriet. Lantmäteriets bedömning är att tomtindelingsplanen behöver upphävas i en planprocess innan de kan gå vidare med klyvningen.

Inom radhuslängan finns i källarplanet gemensamma utrymmen med bland annat ledningar och anläggningar för varm/kallvatten, elcentral, avlopp, ytskikt och dylikt. Om fastigheten klyvs bör en gemensamhetsanläggning inrättas för att tillgodose

fastigheternas gemensamma behov av ovan nämnda anläggningar och utrymmen. För förvaltning av gemensamhetsanläggningen förslås att en samfällighetsförening bildas där samtliga nybildade fastigheter ingår.

### Platsens förutsättningar

En ändring av detaljplan kommer medföra att tomtindelningsplanen upphävs inom ändringsområdet så att fastighetsägarna ha möjlighet att ansöka om en lantmäteriförrättning hos Lantmäteriet. Ingen övrig påverkan bedöms ske på bebyggelsen inom fastigheten eller dess omgivning.

Fastigheten ligger i ett område som utgörs av bebyggelse i form av flerbostadshus, radhus och villor vilket innebär att det redan finns utbyggt vatten- och avlopps nät, gatunät samt fungerande avfallshantering.

Planen bedöms inte ha någon negativ påverkan på kringliggande bostadsmiljö eller grönsstruktur. Detaljplanen reglerar bebyggelsen inom fastigheten till flerbostadshus i form av radhus i maximalt två våningar. Bebyggelsen inom fastigheten kommer kvarstå och påverkas inte av detaljplaneändringen.

## Konsekvenser av ändringen

### Förändringar och konsekvenser

Planändringen medför följande förändringar:

- Tomtindelningsplanen upphävs inom fastigheten Sikreno 7.

Planändringen innebär endast en administrativ ändring av detaljplanen, inga ytterligare bestämmelser kommer tillföras eller tas bort ur detaljplanen.

Detaljplaneändringen innebär att planmässiga hinder inte ska föreligga för en eventuell delning av fastigheten inom planområdet. En detaljplaneändring är ingen garanti för att lantmäteriförrättningen går att genomföra.

Vid en eventuell klyvning av fastigheten Sikreno 7 kommer de sex nybildade fastigheterna tillfalla respektive fastighetsägare. Det innebär att fastigheten Sikreno 7 övergår från att vara i ett gemensamt ägande till en uppdelning om sex fastigheter. En gemensamhetsanläggning kommer behöva bildas för att hantera gemensamma utrymmen, ledningar, ytskikt och dylikt. En samfällighetsförening bedöms behöva bildas för förvaltning och skötsel av de gemensamma anläggningarna och utrymmena. Samtliga fastighetsägare i radhuslängan kommer då att bli medlemmar i samfällighetsföreningen och kostnaderna för förvaltningen kommer att fördelas mellan de ingående fastigheterna. Fördelningstalet kommer bestämmas i förrättningen.

I och med att tomtindelningen upphävs och detaljplanen ska genomföras, kommer kostnader att uppstå. Dessa utgörs bland annat av förrättningskostnaden som bekostas av sökanden som idag är fastighetsägarna till Sikreno 7.

#### Barnperspektiv

Enligt FN:s Barnkonvention ska alla åtgärder som rör barn i första hand beakta vad som bedöms vara barnets bästa. Vid utarbetande av detaljplanen har hänsyn tagits till barns intressen, behov och situation i enlighet med barnkonventionen. Planändring medför endast en administrativ ändring av detaljplanen. Barn och unga bedöms inte påverkas negativt av den aktuella detaljplanen.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jonas Bark  
Planchef

Ebba Östman  
Planarkitekt