

DIARIENUMMER:  
MSN 2023/16

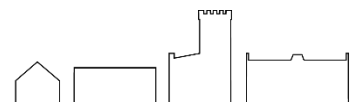
# Planbeskrivning

## Detaljplan för Reidmar 7 och 8 samt del av Reidmar 5

i Djursholm, Danderyds kommun  
SAMRÅDSHANDLING 2024-01-17

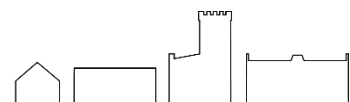


Planbeskrivningen ska redovisa de syften, förutsättningar och konsekvenser planen har samt hur planen är avsedd att genomföras. Allmänna intressen som utgör grund för planen och de avvägningar som gjorts mellan olika intressen klargörs. Motiven för valda bestämmelser samt skälen till planens utformning redovisas. Planbeskrivningen är inte rättsligt bindande och kan inte överklagas. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna. Planen upprättas av Danderyds kommun, miljö- och stadsbyggnadskontoret.



**Innehållsförteckning**

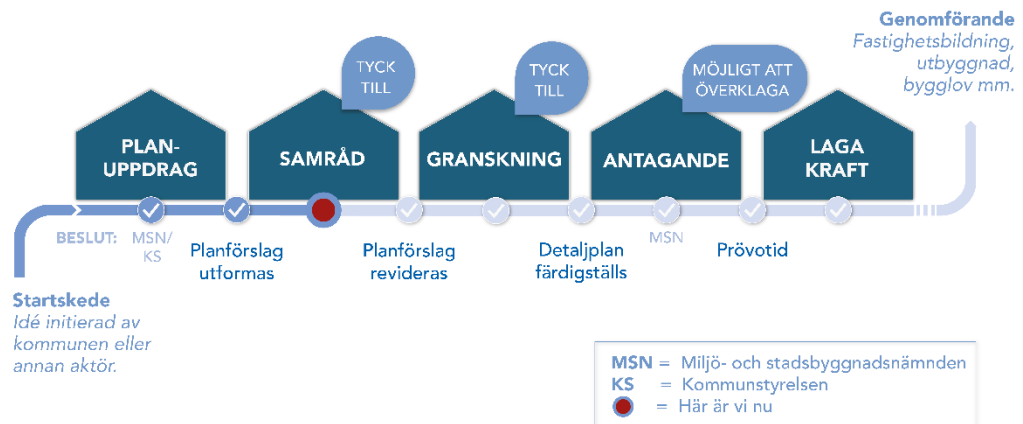
<b>Inledning .....</b>	<b>4</b>
Planens handläggning .....	4
Handlingar .....	5
Planens syfte .....	5
Planens huvuddrag .....	5
Behovsbedömning .....	6
Planområdet .....	6
<b>Gällande planer och tidigare ställningstaganden .....</b>	<b>7</b>
Planuppdrag .....	7
Riksintresse .....	7
Översiktsplan .....	8
Detaljplaner .....	8
Kulturmiljöhandbok .....	8
Tomtindelningar .....	8
Strandskydd .....	9
Vattendirektiv .....	10
<b>Förutsättningar, förändringar och konsekvenser .....</b>	<b>11</b>
Planförslaget .....	11
Bebyggelseområden .....	11
Natur, mark och vatten .....	20
Trafik och kommunikationer .....	24
Teknisk försörjning .....	25
Tillgänglighet .....	29
Hälsa och säkerhet .....	29
Barnperspektiv .....	34
<b>Genomförandefrågor .....</b>	<b>34</b>
Organisatoriska frågor .....	34
Avtal .....	35
Fastighetsrättsliga frågor .....	36
Tekniska frågor .....	39
<b>Tekniska anläggningar .....</b>	<b>40</b>
Vägar .....	40
Vatten och avlopp .....	40
El och tele .....	40
Ekonomiska frågor .....	40
Avgifter och taxor .....	41
<b>ADMINISTRATIVA FRÅGOR .....</b>	<b>41</b>
Genomförandetid .....	41
Tomtindelningsplan .....	41



## Inledning

### Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med standardförfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900) i dess lydelse 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 miljö- och stadsbyggnads 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.



### Tidplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Samråd: Kvartal 1 2024

Granskning: Kvartal 3 2024

Antagande: Kvartal 1 2025

### Medverkande

Planen är framtagen av miljö- och stadsbyggnadskontoret genom Ebba Östman, planarkitekt och Jonas Bark, planchef. Medverkande byggaktör har varit Gula Backar AB.

## Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning (denna handling)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Utrednings PM Geoteknik – Markförhållanden och Grundläggning (Structor Geoteknik 2023-12-01) inklusive Fältrapport Geoteknik (Structor Geoteknik 2020-10-27).
- Dagvattenutredning (Structor mark 2024-01-10).
- Kv Reidmarlund 7-8, Risk-PM angående riskhänsyn i detaljplaneprocessen (Brandkonsulten 2023-11-29).
- Trafikbullerutredning (Åkerlöf Hallin Akustik 2023-12-12).
- Inventering av trädallé och utredning om biotopskydd (Sweco 2023-04-28).
- PM Skydd av träd Reidmarlund, Djursholm (Viös 2023-12-27).
- Situationsplan och gestaltungsplan (Vardag Arkitekter 2023-12-14)

## Planens syfte

Syftet med planläggningen är att skapa möjlighet för bostadsbyggande i form av flerbostadshus och radhus inom Reidmar 7 och 8. Telestationen som i dagsläget finns inom Reidmar 7 kommer delvis kvarstå. En del av Reidmar 5 ingår i planen för att skapa en enhetlig markanvändning inom kvarteret.

Ny bebyggelse ska ta hänsyn och anpassas till kringliggande miljöer och bebyggelse.

## Planens huvuddrag

Bedömningen som gjorts är att det med hänsyn till behovet av nya bostäder är lämpligt att använda kvarteret för bostadsändamål, men att befintlig teleanläggning också ska kunna stå kvar i sin funktion. Området ligger i nära anslutning till Ösby station vilket ger goda förutsättningar för resande med kollektivtrafik. Syftet med detaljplanen är att kvarteret ska kunna bebyggas med ca 23 bostäder i flerbostadshus samt ca 9 bostäder i radhus. Gällande tomtindelingsplaner för Reidmar 7 och 8 samt del av 5 upphävs i och med denna detaljplan för att möjliggöra en ny fastighetsindelning. Kommunen avser att överlåta fastigheten Reidmar 8, som ägs av Danderyds kommun till ägaren av Reidmar 7. Ett förslag till principöverenskommelse har tagits fram avseende utveckling av del av kvarteret Reidmar.

En del av Reidmar 5 är med i planen för att skapa en enhetlig markanvändning inom kvarteret, aktuell del är i dagsläget reglerad som handel, kontor, skola och småindustri.

## 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 undersökning om betydande miljöpåverkan. 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 miljökonsekvensbeskrivning enligt PBL eller miljöbedömning enligt miljöbalken. De bedömningar av miljöpåverkan och andra störningar som ändå behöver göras, redovisas i denna beskrivning. Detaljplanen bedöms således vara förenlig med 3, 4 och 5 kap. MB (1998:808).

## Planområdet

Planområdet ligger i Djursholms Ösby och är beläget i direkt anslutning till ett villaområde. Området begränsas i norr av Fafnerstigen, i öster av Fafnervägen, i söder av Vendevägen och i väster av Vendestigen. Ösbysjön ligger knappt 100 meter från planområdet. Öster om planområdet finns en äng som delvis nyttjas som hästhage (Djursholm 2:206). Roslagsbanans station, Djursholms Ösby, ligger ca 120 meter från planområdet.

Totalt uppgår planområdets area till ca 6 100 kvadratmeter och utgörs av fastigheterna Reidmar 7 och 8, vilka idag är bebyggda, samt del av Reidmar 5 vilken idag är reglerad som handel, kontor, skola och småindustri utan byggrätt. Området lutar från väst till öst längs Vendevägen mot korsningen Fafnerstigen/Fafnervägen. I öst mot Fafnerstigen/Fafnervägen ligger inmätt höjd på ca +9 meter, i syd mot Vendevägen ligger höjden på ca +12m, i väst ligger inmätt höjd på ca +12,6 meter och i norr längs Fafnerstigen ca +9–11 meter.

De ursprungliga delarna av bebyggelsen inom planområdet uppfördes i början av 40-talet som post- och telestation med källare. På 60-talet byggdes huset till i vinkel och posten inrymdes i en fristående envåningsbyggnad. Fram tills idag har lokalerna på fastigheten Reidmar 7 hyrts ut till ett antal olika verksamheter.



Planområdet inom blå markering, Reidmar 7 och 8 samt del av Reidmar 5.

## Markägoförhållanden

Danderyds kommun äger i dagsläget fastighet Reidmar 8. Fastigheten planeras att säljas till ägaren av Reidmar 7. Den aktuella delen av Reidmar 5 som ingår i planområdet uppgår till cirka 100 kvadratmeter och ägs av en privat fastighetsägare.

## Gällande planer och tidigare ställningstaganden

### Planuppdrag

Enligt kommunstyrelsens beslut 2016-10-04 § 113 gavs planuppdrag till byggnadsnämnden för att ta fram en detaljplan i enlighet med start-PM för Reidmar 7 och 8. 2022-10-03 § 115 beslutade kommunstyrelsen att fortsätta uppdraget, denna gång efter ett reviderat start-PM. Kommunstyrelsen beslutade även att ge kommunledningskontoret (nuvarande tekniska kontoret) i uppdrag att upprätta ett förslag till principavtal med fastighetsägaren om exploatering och försäljning av kommunens fastighet Reidmar 8.

### Riksintresse

Inga riksintresseområden enligt 3 och 4 kap. Miljöbalken berör planområdet.

## Översiktsplan

I Danderyd kommuns gällande översiktsplan från 2022 är planområdet i huvudsak utpekade för bostadsbebyggelse i enlighet med planförslaget.

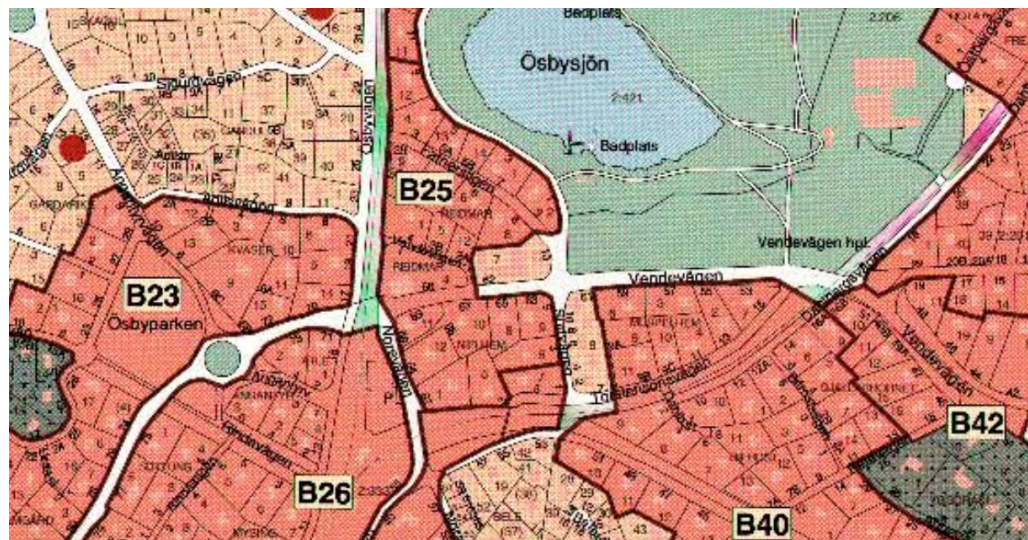
## Detaljplaner

Gällande detaljplan för fastighet Reidmar 8 är *Stadsplan för Vendevägen* med plannummer S369 från 1979 som tillåter bostadsändamål, fristående hus om två våningar till en höjd om sju meter, vind får inte inredas utöver givet våningsantal. Endast en bostadslägenhet får inrymmas i huvudbyggnaden.

För fastighet Reidmar 7 samt del av Reidmar 5 gäller *detaljplan för Reidmar 7 med flera* från 1997 med plannummer D104 som medger handel, telestation, småindustri, hantverk, kontor samt skola. Högsta våningsantal är två med en byggnadshöjd om sju meter med en total nockhöjd om 10,5 meter där vind inte får inredas.

## Kulturmiljöhandbok

I Danderyds kommuns kulturmiljöhandbok är närområdet samt Reidmar 8 utpekade som bevarandeområde B25. Byggnaden inom Reidmar 8 bedöms enligt kulturmiljöhandboken inte ha ett särskilt bevarandevärde.



Utdrag ur Danderyd kommuns kulturmiljöhandbok.

## Tomtindelningar

Det finns två tomtindelningar inom planområdet som påverkar del av Reidmar 5 samt Reidmar 7 och 8.

Den första, och 0162-12/1937, omfattar Reidmar 8 som idag överensstämmer med tomtindelningen.



Den andra, 01-DAR-1496, omfattar Reidmar 5 och 7. Enligt tomtindelningen ska del av fastighet Reidmar 5 överföras till Reidmar 7, men detta är inte genomfört. Fastigheterna överensstämmer därmed idag inte med den gällande tomtindelningen vilket innebär att så kallat plan enligt utgångsläge inte föreligger för dem.

Tomtindelningarna avses upphävas inom planområdet i detaljplane-processen.

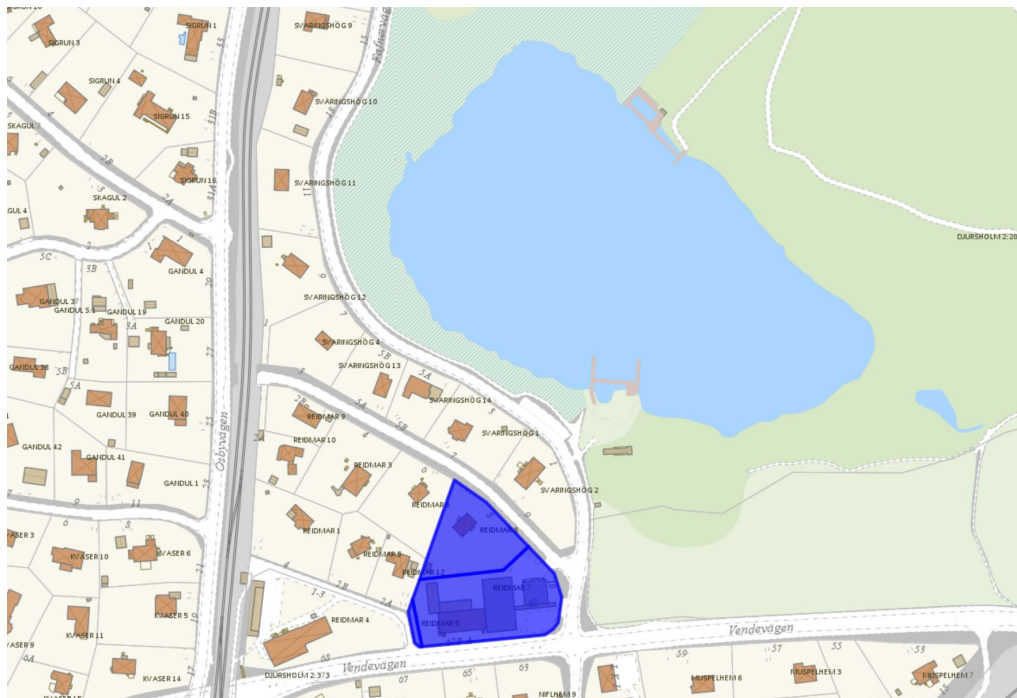
## Strandskydd

Avståndet mellan planområdet och Ösbysjön är knappt 100 meter vilket innebär att detaljplanen berörs av strandskydd. Enligt miljöbalken och plan- och bygglagen återinträder strandskyddet när en detaljplan upphävs eller ersätts av en ny detaljplan. På grund av detta kommer en planbestämmelse om upphävande av strandskydd att föras in i plankartan. Det är endast Reidmar 8 som berörs av strandskyddet då delar av fastigheten ligger inom 100 meter från Ösbysjön.

Det finns särskilda skäl för upphävande av strandskydd enligt miljöbalken (1998:808) kapitel 7 § 18c, 1 och 2. Punkt ett enligt anvisad paragraf innebär att det område som dispensen avser har redan tagits i anspråk på ett sätt som gör att det saknar betydelse för strandskyddets syften. Punkt två enligt anvisad paragraf innebär att skäl för dispens kan vara om området genom en väg, järnväg, bebyggelse, verksamhet eller annan exploatering är väl avskilt från området närmast strandlinjen.

Reidmar 7 och 8 samt del av Reidmar 5 är i dagsläget redan i anspråk för bebyggelse. Mellan planområdet samt Ösbysjön ligger fastigheterna Svaringshöj 1 och 2 som är bebyggda med enfamiljshus. Även Fafnerstigen och Fafnervägen är lokaliserade mellan planområdet och Ösbysjön. Fafnervägen som är en kommunal gata ger allmänheten tillgång till Ösbysjön. Kommunens bedömning är således att allmänhetens tillgänglighet och möjlighet till rekreation vid strandkanten inte påverkas av planförslaget. Området bedöms strategiskt lokaliserat för utveckling av bostäder.

Vidare bedöms planområdet vara lämpligt för föreslagen utveckling.



*Bilden visar planområdet i förhållande till Ösbyjön.*

## Vattendirektiv

Danderyds kommun svarar gentemot Vattenmyndigheten för Norra Östersjön. Vattenmyndigheten har en gällande förvaltningsplan med åtgärdsprogram samt miljö kvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Norra Östersjöns vattendistrikt för perioden 2021–2027 som det åligger kommunen att följa. Föreskrifter och miljö kvalitetsnormerna 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. Miljö kvalitetsnormerna är juridiskt bindande för kommunerna vilket innebär de ska genomföra nödvändiga åtgärder för att uppnå god status eller god potential i alla vattenförekomster. Verksamheter inom kommunens gränser som riskerar att försämra ett vattens status inte ska få tillstånd att genomföra sin verksamhet. Det medför att dagvattenfrågor ska hanteras i varje ny detaljplan och att detaljplanerna ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

Stora Värtan (SE592400-180800) är recipient för dagvattnet inom planområdet. Vattenförekomsten har problem med miljögifter och uppnår idag måttlig ekologisk status och uppnår ej god kemisk status. Enligt miljö kvalitetsnorm ska Stora Värtan nå god ekologisk status till den förlängda tidsfristen 2039 samt inneha god kemisk ytvattenstatus. Undantag görs för tributyltennföreningar (TBT) samt antracen som har tidsfrist till 2027. Miljö kvalitetsnormen kräver att den kemiska vattenkvaliteten ska bli bättre än idag med mindre stränga krav för bromerad difenyleter och kvicksilver och

kvicksilverföreningar. Åtgärder för att förbättra vattenkvaliteten måste vidtas så snart som möjligt.

## Förutsättningar, förändringar och konsekvenser

### Planförslaget

Mot Vendevägen föreslås två flerbostadshus med bebyggelse i tre våningar. Den översta våningen föreslås att helt eller delvis omslutas av tak sam tillföras takkupor och frontespiser. För den östra byggnaden föreslås hela byggnaden utformas med takkupor och frontespiser medan den västra byggnaden föreslås uppföras med takkupor och frontespiser mot Vendevägen. Det ger den västra byggnaden möjlighet till en takterrass mot gårdsytan. I det östra flerbostadshuset skapas möjlighet för en lokal för handel eller service.

Mot Fafnerstigen föreslås radhus som planeras få en lägre höjd motsvarande två våningar samt inredd vind i likhet med omgivande bebyggelse. Parkering ska ske i markplan inom fastigheten. Möjlighet finns till ett skärmtak för parkeringsplatserna på gården.

Telestationen föreslås vara kvar, men den norra delen av befintlig byggnad kommer enligt förslaget att rivas. Totalt kommer en yta om ca 320 kvadratmeter i markplan finnas kvar. Telestationen kommer likt idag att vara sammanbyggd med ett av flerbostadshusen för att bättre anpassas till miljön som präglas av bostäder. Resterande bebyggelse inom Reidmar 7 och 8 kommer enligt planförslaget att rivas.

Sammantaget innebär bebyggelseförslaget att nio radhus och cirka 23 lägenheter i flerbostadshus kan byggas.

Det goda kommunikationsläget med närheten till Ösby station gör området lämpligt för utveckling med bostäder.

### Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse i omgivningen utgörs av bostäder, många av villorna är från tidigt 1900-tal och tydligt präglade av dåtidens arkitekturideal.

Karaktäristiskt för många av villorna i området är en stor skala. Vissa har ett våningsantal upp till tre-fyra våningar enligt dagens mätregler.

Fasadmaterialen i närområdet är varierande med inslag av puts, trä, tegel och betong. Kulörerna är i naturnära färgskalor. Området har sitt ursprung från början av 1900-talet med ett klassicistiskt formspråk, de dominerande fasadmaterialen är ljus puts. Längs med Vendevägen står husen mestadels indragna från vägen. De stora villorna och de enstaka flerfamiljshusen döljs av

träd och annan växlighet på de stora fastigheterna vilket ger ett lugnt och luftigt intryck i området.

## Arbetsplatser

Telestationen innehåller en arbetsstation för servicepersonal vilket med denna detaljplan föreslås finnas kvar. Det finns även ett skyddsrum i källarplanet. Inom Reidmar 7 har det tidigare funnits en fristående förskola och skola, vilken har flyttat till nya lokaler vid Vasaskolan. Det har även funnits tandläkare, glasmästeri samt andra servicefunktioner, dessa lokaler föreslås att rivas och planeras ersättas av en lokal för handel eller service i bottenplan i ett av flerbostadshusen.

## Gestaltning

Planförslaget utgörs av tillkommande bebyggelse i form av flerbostadshus samt radhus. I ett av flerbostadshusens bottenvåning kan en lokal etableras.



*Föreslagen bebyggelse, sett från sydväst.*

De skisser som presenteras i planbeskrivningen samt i bilaga för gestaltning visar på en idé om hur området kan utvecklas. Flera alternativ till gestaltning finns och möjliggörs av planens bestämmelser.

### *Kvartersstruktur*

Planförslaget innebär att den tillkommande bebyggelsen orienteras mot befintligt gatunät. Radhusbebyggelsen föreslås etableras med separata markparkeringar längs Fafnerstigen. En gemensam parkeringsyta på gården föreslås för flerbostadshusen, som nås från Fafnerstigen i norr.



*Situationsplan*

Det västra flerbostadshuset knäcks i en vinkel för att undvika ledningar som finns inom planområdet. Byggnaden fångar både upp Vendevägens samt Vendestigens riktningar för att rama in kvarteret. Planområdets sydvästra del är planlagt för U-område, "markreservat för allmännyttiga underjordiska ledningar" för att säkerställa att ledningarna ska kunna finnas kvar inom planområdet.

### *Fasader*

Telestationen byggs i förslaget samman med ett av flerbostadshusen precis som idag och därmed få samma fasadmateriell.

Respektive radhus föreslås även byggas med en viss förskjutning av fasadlivet för att ansluta till villornas mindre volymer. På grund av höjdskillnaderna i marken föreslås även att taknivån blir något förskjuten.

Flera olika fasadmateriell bedöms lämpliga, i närområdet syns bland annat fasader i trä, puts och tegel.



*Radhusens fasader sett från Fafnerstigen.*

### *Tak*

Radhusen föreslås ha ett sadeltak med en vinkel om 30–40 grader.

Den tredje våningen på flerbostadshuset föreslås utföras avvikande från resterande våningar för att skapa ett lägre uttryck. Flerbostadshuset föreslås uppföras med brutet tak, både mansardtak samt valmat tak. Ett valmat tak innebär att takfall finns även mot husets kortsidor, till skillnad från det brutna mansardtaket. Båda takformerna syns frekvent i närområdet. Det västra flerbostadshuset föreslås enbart upprättas med mansardtak mot Vendevägen. Det ger möjlighet till en terrass mot gårdsytan. Den tredje våningen kan enligt regleringar i plankartan inte uppnå en full våning utan den tredje våningen kommer helt eller delvis att kläs i tak för att skapa ett intryck av vindsvåning. Regleringar av takvinklar finns i plankartan.

Taken på flerbostadshuset samt radhusen föreslås bli plåttäckta men även olika typer av tegel bedöms lämpliga på platsen. För både flerbostadshuset samt radhusen kan det vara lämpligt med takfönster för att uppnå önskade ljusförhållanden i bostäderna.



Bebyggelseförslaget sett från norr.

### *Utemiljö*

Samtliga boende planeras ha tillgång till de gemensamma gårdsmiljöerna. Alla radhus vetter mot de gemensamma gårdsytorna och flerbostadshusens trapphus är genomgående för att ge direkt tillgång till gården. Utöver dessa ytor har bostäderna privata utomhusmiljöer i form av uteplats och vissa av lägenheterna uppförs med indragna balkonger.

Gården föreslås planteras med både träd och buskar för att få ett lummigt uttryck.

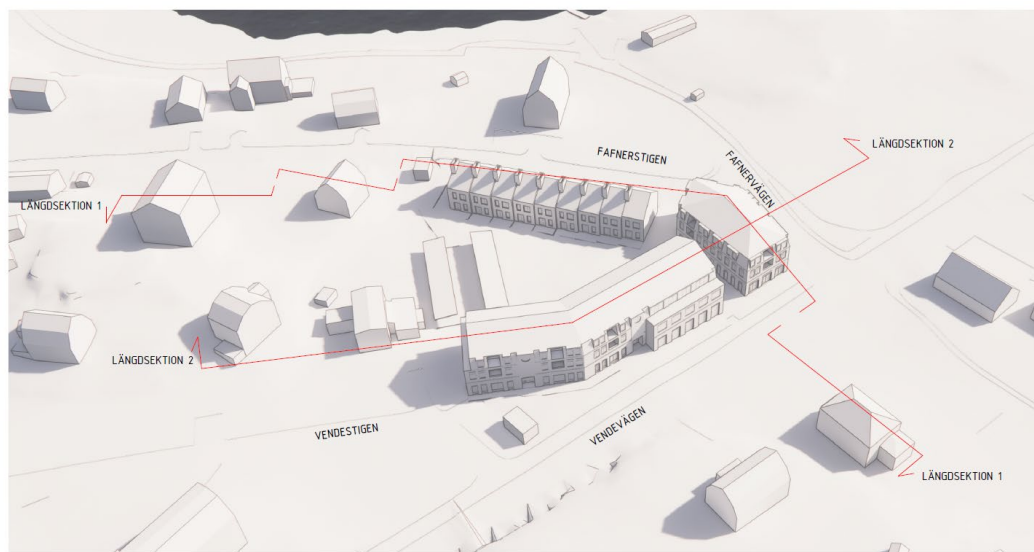
Delar av gårdens yta behöver nyttjas för gemensamma funktioner som tillgänglighet för avfallshantering och räddningstjänst samt dagvattenhantering. Där det är möjligt eftersträvas det att befintliga träd bevaras samt att nya träd och ny vegetation tillskapas som gör gårdsmiljön trivsam.

På gården skapas det i planen utrymme för carport för parkering av bilar tillhörande flerbostadshuset. Även utrymmen för avfallshantering samt kallförråd tillhörande radhusen medges för genom planbestämmelse: "Komplementbyggnader för avfallshantering, förråd, carport eller liknande om maximalt 450 kvadratmeter får uppföras". Mark för placering av komplementbyggnader markeras med korsmark men beskrivningen "Marken får endast förses med komplementbyggnader". Komplementbyggnaderna föreslås ha sedumtak.

### *Höjder på bebyggelsen*

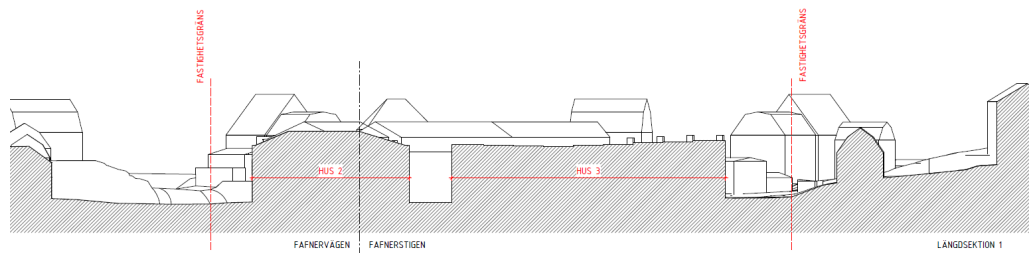
Radhusen inom fastigheten föreslås ha en nockhöjd om maximalt 21 respektive 22 meter över angivet nollplan. Variationen i höjd beror dels på terrängen och men är även ett sätt att undvika skador på bebyggelsen vid eventuella skyfall. En planbestämmelse om lägsta nivå för färdigt golv har införts. För flerbostadshusen i sydvästra och sydöstra delen av området föreslås en nockhöjd om 25,5 respektive 24,5 meter över angivet nollplan. Anledningen till att höjden på flerbostadshusen varierar är på grund av överbyggnaden över telestationen. För att överbyggnaden inte ska påverka telestationens verksamhet kommer den behöva byggas friliggande från telestationen. Det medför att höjden för hela byggnaden blir högre än angränsande flerbostadshus. Plankartans bestämmelser innehåller en viss marginal.

Bebyggelsen i närområdet varierar i höjd, vilket beror på byggnadernas storlek, arkitektonisk utformning samt markens höjder. Fastigheterna Reidmar 7 och 8 ligger på en lägre marknivå än kringliggande fastigheter.

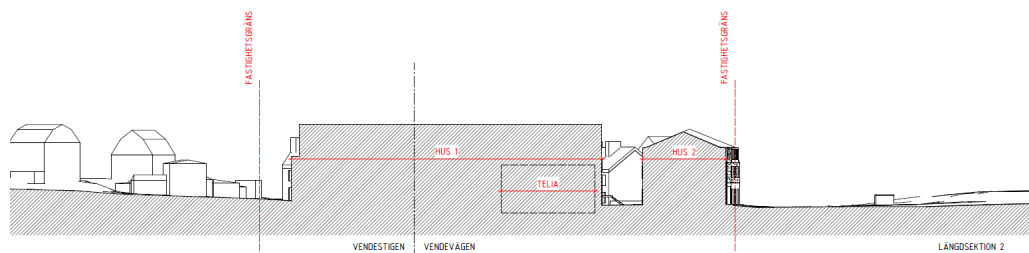


*Sektionsmarkeringar för föreslagen bebyggelse inom Reidmar 7 och 8.*





Längdsektion 1 (Fafnervägen/Fafnerstigen) för föreslagen bebyggelse inom Reidmar 7 och 8.

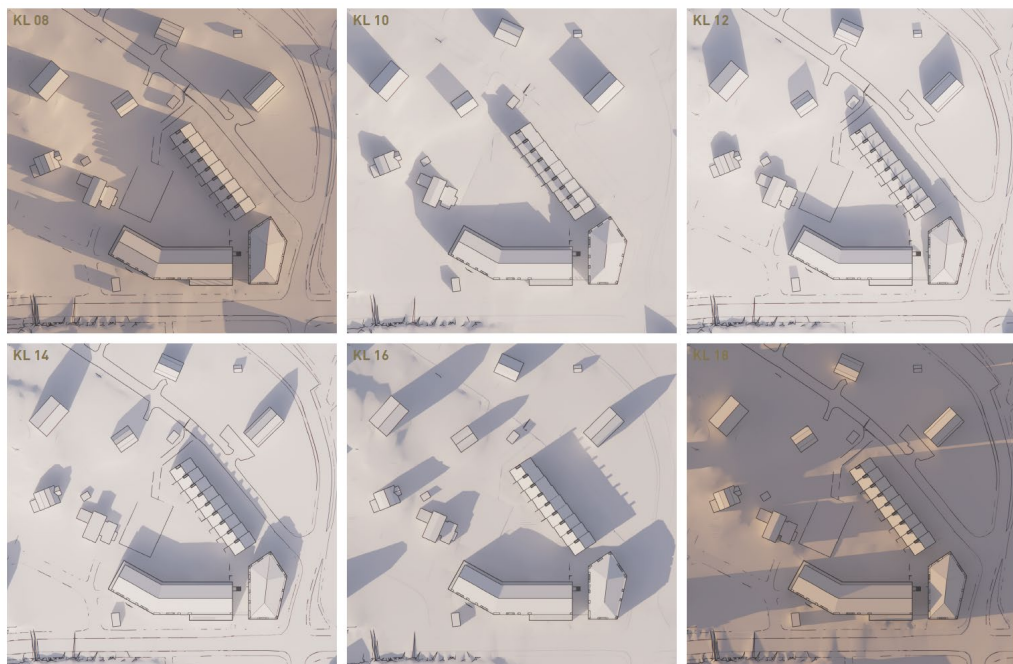


Längdsektion 2 (Vendestigen/Vendevägen) för föreslagen bebyggelse inom Reidmar 7 och 8.

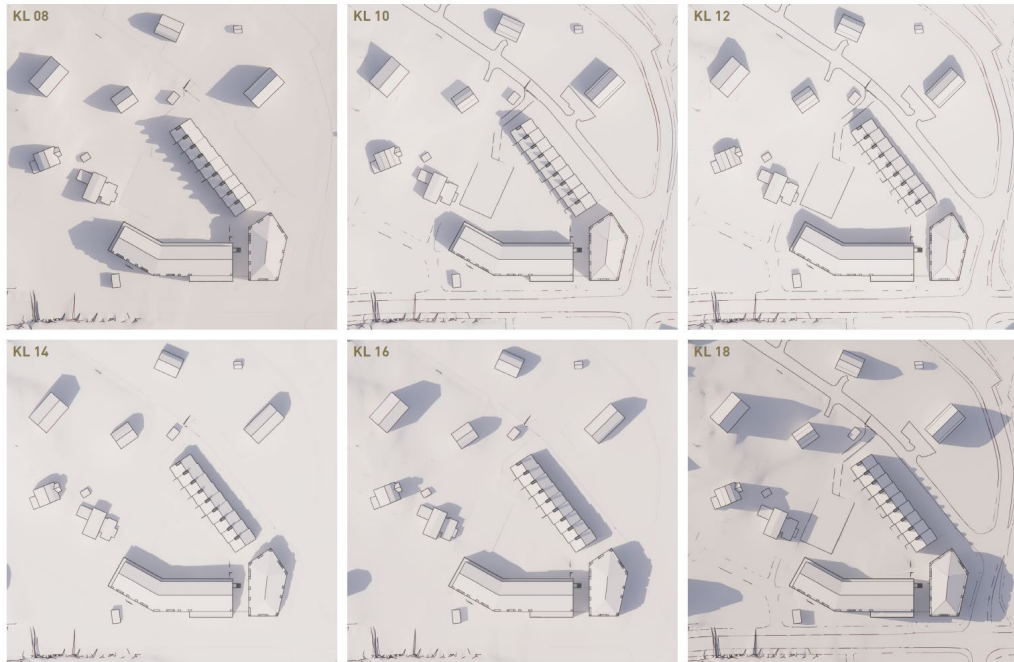
Kommunens bedömning är att höjder och utbredning för tillkommande bebyggelse är anpassade till kringliggande höjder.

### *Solstudie*

En solstudie har tagits fram för förslaget. Studien visar att närliggande fastigheter endast till liten eller viss del kommer påverkas av föreslagen bebyggelse.



Bilden visar solstudien klockan 8:00, 10:00, 12:00, 14:00, 16:00 och 18:00 vid vår- och höstdagjämning.



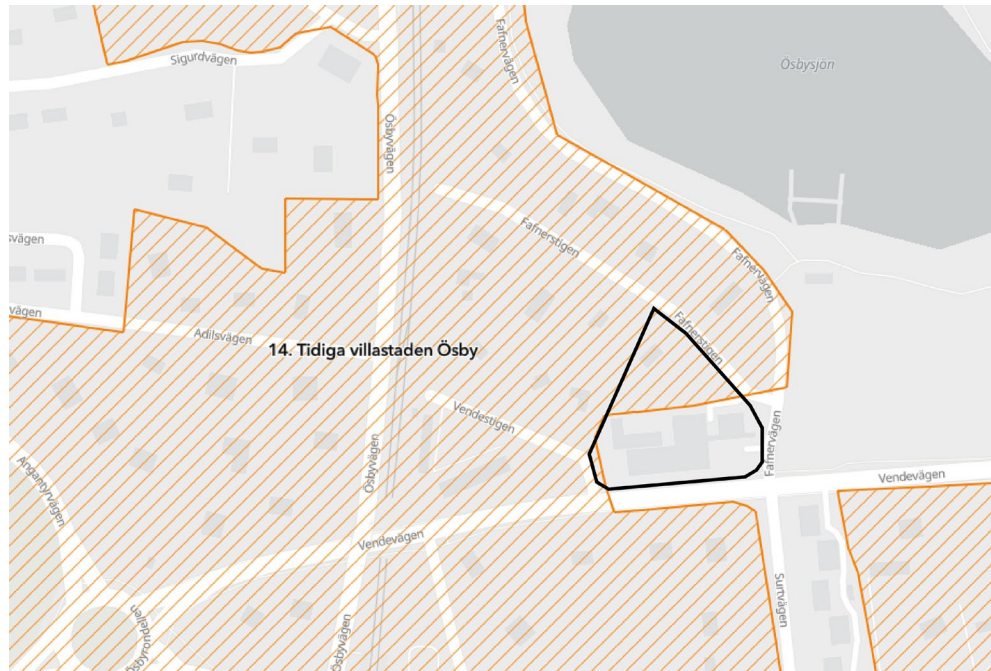
Bilden visar solstudien klockan 8:00, 10:00, 12:00, 14:00, 16:00 och 18:00 vid sommarsolstånd.

## Kulturmiljö

Inga riksintresseområden för kulturmiljövården enligt miljöbalken (1998:808) 3 och 4 kap. berör planområdet. Planområdet angränsar inte heller till något riksintresseområde.

I Danderyds kommuns samrådsversion av kulturmiljöprogram lyfts närområdet som område 14 – Tidiga villastaden Ösby som ett särskilt värdefullt område. Även i kommunens antagna kulturmiljöhandbok är närområdet utpekade med liknande utbredning. Utbredningen i samrådsversionen av kulturmiljöprogrammet utpekade i kartan nedan.

I både kulturmiljöprogrammet och i kulturmiljöhandboken beskrivs att bebyggelsen i huvudsak är uppförd mellan 1900- och 1930-talet och bär en tydlig prägel av 1920-talsklassicism även om inslag från andra stilepoker förekommer. Gatunät och tomtstruktur följer den befintliga topografin, som är delvis kuperad. Tomterna är generellt stora och både natur- och trädgårdstomter förekommer. Merparten av husen är uppförda i två våningar, med eller utan inredd vind, och det dominerande fasadmaterialet är puts, men även trä- och tegelpanel förekommer. Socklar är av betong eller natursten. Husen är målade i ljusa och pastellkulörer. En variation av takformer återfinns, bland annat brutna tak, valmade tak och topptak. Taken täcks i huvudsak av rött lertegel.



*Den skrafferade ytan visar utbredningen av område 14 – Tidiga villastaden Ösby. Svart linje markerat planområdet.*

Planområdet gränsar också till stadsparken med Ösby sjön samt har anslutning till områden med höga naturvärden i form av träd och öppen obebyggd odlingsmark.

Fastigheten Reidmar 8 omfattas av bevarandeområdet och byggnaden har enligt kulturmiljöprogrammet "visst bevarandevärde". Den är dock inte utpekad i kulturmiljöhandboken. Byggnaden är i dåligt skick.

Fastigheten Reidmar 7 omfattas inte av bevarandeområdet och har inte heller samma kännetecken som övrig bebyggelse i området. Bebyggelsen inom Reidmar 7 bedöms inte bevarandevärd ur kulturmiljöhänseende.

Sammantaget ligger dock planområdet i ett område som är inbäddat i och omringat av bevarandeområde enligt kommunens kulturmiljöprogram och trots att området inte omfattas av riksintresset behöver tillkommande bebyggelse ta hänsyn till befintligt närområde.

### Bostadssociala frågor

Den föreslagna bebyggelsen bidrar till en större variation av bostadstyper i närområdet. Kombinationen av lägenheter och radhus skapar också en blandning inom projektet. Detta är bra ur ett socialt perspektiv då människor med olika bostadspreferenser och boendemöjligheter kan mötas i samma bostadsområde.

## Service

Planområdet ligger mellan Mörby centrum och Djursholms torg, båda platserna har ett centrumutbud.

En lokal för närservice föreslås etableras inom planområdet, vilket bedöms bli ett positivt tillskott då service och verksamheter medför att området befolkas under fler av dygnets timmar.

## Sammanfattning av bebyggelseförslaget

Utformningen av bostadshusen anpassas till kringliggande bebyggelse och kulturmiljö. Influenser av områdets bebyggelse med avseende av höjd, fasadmaterial och takformer anspelar med den befintlig bebyggelsens arkitektur.

## Natur, mark och vatten

### Grönstruktur – mark och vegetation

Inom Reidmar 7 består markförhållandena huvudsakligen av hårdgjorda asfalterade ytor som nyttjas till parkeringsplatser, körytor och tidigare lekplats/skolgård. Flera buskar och enstaka barr- och lövträd finns längs södra och västra delen av Reidmar 7. Mindre gräsytor förekommer i utkanten av fastighetens östra del. En lindallé finns inom fastighetsgränsen i södra delen av området vilken avses att bevaras. Bestämmelse för bevarande av allén finns i plankartan: "Träd i allé omfattas av biotopskydd. Träden i allé får endast fällas om det är sjukt eller utgör en säkerhetsrisk. Återplantering ska då ske". Området omfattas även av utökat marklov. Vid eventuell fällning av träden återplanteras trädet av samma sort som finns idag, dialog med Länsstyrelsen angående återplantering för stöd och riktlinjer kan ske. En bedömning om möjligheten till exploatering i anslutning till lindarna har tagits fram i pm "Skydd av träd Reidmarlund, Djursholm". Följande åtgärder föreslås för grundläggning av byggnaderna intill samtliga lindar:

1. Vid all schakt där rötter påträffas ska skonsam schakt utföras, där rötter beskärs och skyddas mot uttorkning.
2. För att avståndet ska kunna utökas mellan schakter vid träd nr 1 och nr 2 rekommenderas att vid schakt närmast trädet görs med skydd av en enklare träspont. Bredden på sponten uppskattas till 2-3 meter.
3. Vid återfyllning av schakt där rötter kapats intill schaktkant, ska det återfyllas med ett växtsubstrat som medger bästa förutsättning till ny rotutveckling (biokolmakadam eller pimpstenssubstrat, se bifogad produktinformation).
4. Markområdet söder om byggnationen får inte belastas med byggtrafik eller materialupplag. Vid eventuellt temporärt utnyttjande av markytorna vid lindarna ska markavlastande markskydd användas.

Inom Reidmar 8 utgörs större delen av marken av en stor grönyta och flera lövträd inom fastigheten bestående av bland annat fruktträd och björkar. En inventering av trädallé och utredning om biotopskydd har tagits fram av Sweco (2023-04-28). Längs Fafnerstigen finns i dagsläget en björkallé med sex träd. Utredningen visar att träden omfattas av biotopskydd. Björkar som art samt trädens skick medför att kommunen bedömer att allén inte bör bevaras. En dispensansökan avseende biotopskyddet har därmed skickats till Länsstyrelsen för borttagning av träden. Den 3 januari 2024 beslutade länsstyrelsen att ge dispens för avverkning av de sex björkarna. Dispensansökan gäller under förutsättning att aktuell detaljplan får laga kraft. Nyplantering ska göras som en kompensationsåtgärd i enlighet med Länsstyrelsens riktlinjer.

Markytan sluttar lätt mot Fafnerstigen i öst. Marknivåerna varierar mellan +10,5 i nordväst och +8,9 i öst i utförda undersökningspunkter.

Grönytefaktor (GYF) har använts som en del av planeringsunderlaget. Tillämpad GYF är 0,6. Enligt framtaget material uppnås GYF 0,73. Värdena uppnås bland annat på grund av bevarande av befintliga träd, plantering av nya träd samt dagvattenlösningar.

## Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

## Geotekniska förhållanden

Planområdet utgörs i huvudsak av postglacial lera enligt SGU:s databas. I norra delen av området utgörs marken av ett ytlager av morän, under det hittas urberg.



Utdrag ur SGU:s kartvisare.

Geoteknisk utredning har utförts (Structor, utrednings-PM geoteknik, 2023-12-01). Enligt utredningen utgörs jordlagerföljden från markytan och nedåt av fyllning och/eller torrskorpelera, lera och friktionsjord på berg. Troligen ligger bergöverytan på djup 5 till 15 m inom läget för planerade byggnader.

#### *Sättningsförhållande*

Då lera förekommer inom området ska påförda laster från höjning av markytan förväntas ge sättningar i läget för där markytan höjs, såvåda sättningsförhindrande åtgärder inte vidtas. Planerade gator och vägar, grönytor m.m. bör projekteras med en höjdsättning som ligger nära nuvarande marknivåer för att undvika marksättningar. Uppfyllnader på upp till 0,5 m kan godtas utan att förstärknings- eller andra sättningsförhindrande åtgärder behöver vidtas. För högre uppfyllnader än så kan t.ex. sättningsförhindrande uppfyllning med lättfyllning av t.ex. lättklinker eller skumglas erfordras.

Enligt den geotekniska utredningen är föreslagen grund- och markläggningsarbeten att de planerade byggnader i huvudsak ska grundläggas med spetsburna slagna betongpålar. I sydväst där lermäktigheten under schaktbotten är begränsad kan grundläggning utföras med plintar eller platta på morän. Dimensionerande grundvattennivå är tills vidare +9,0, vilket innebär att källarplanens bottenplatta och väggar inte får utföras som en dränerad konstruktion som leder bort grundvatten under den nivån. Detta för att undvika skador i omgivningarna till följd grundvattenbortledning och sänkt grundvattennivå.

Jordschakt om maximalt 4 meter erfordras. För att undvika eller minimera risk för skador och störning hos tredje man skall en riskanalys med gränsvärden för vibrations- och bulleralstrande mark- och grundläggningsarbete upprättas innan schakt- och grundläggningsarbetet påbörjas.

För schakter nära befintliga gator kan spont erfordras av utrymmesskäl. För djupare schakter än 2 m erfordras spont av stabilitetsskäl. I sydväst erfordras tätspont för att förhindra tillfällig grundvattenbortledning vid schaktningsarbeten.

I sydväst kommer schaktning att ske ned till friktionsjorden varpå inströmning av grundvattnet sker. Detta innebär att tätspont erfordras i den sydvästra delen av området. Länshållning skall ske med vattenåterföring direkt utanför sponten. På så vis utförs inte någon skadlig grundvattenbortledning inom området och därmed inte någon påverkan på grundvattensituationen och omgivningen.

Då jorden innehåller silt ska den förutsättas vara tjälfarlig vid kall väderlek och flytbenägen i vattenmättat tillstånd. Frostskydd av schaktbottnar och schaktslänter bör utföras vintertid. Förekomst av sand och silt medför även att

erosion kan inträffa i schaktslänter vid nederbörd och av smältvatten. Schaktslänter och schaktbottnar skall därför täckas vid nederbörd.

Jordlagerföljden utgörs från markytan och nedåt av fyllning och/eller torrskorpelera, lera och friktionsjord på berg. Fyllningen är ca 0,4 till 1,5 m mäktig och utgörs av grus, sand, lera, silt och sten enligt upptagna jordprover. I grönyrtorna har fyllningen liten mäktighet eller saknas helt enligt utförda sonderingar. Torrskorpeleran förekommer inom större delen av området och mäktigheten varierar mellan ca 0,4 till 1,6 m. Torrskorpeleran är delvis siltig och mullhaltig. I enstaka punkter innehåller torrskorpeleran finsandskikt. Leran har en mäktighet på ca 1 till 9 m och är siltig enligt upptagna jordprover. Mot djupet är leran varvig. Lermäktigheten ökar från väst till öst. I undersökningspunkt 20SG203 i sydväst påträffades inte någon lera. Friktionsjordens sammansättning utgörs av grusig, siltig sandmorän enligt upptaget jordprov i sydväst.

Några jordbergsonderingar har inte utförts inom undersökningsområdet, vilket innebär att bergnivån inte är bestämd. Troligen ligger bergövertytan på 5 till 15 m djup under befintlig markyta inom läget för planerade byggnader.

## Hydrologiska förhållanden

Ett undre grundvattenmagasin förekommer inom båda fastigheterna. Grundvattnets strömningsriktning är troligen mot Ösbysjön som är belägen ca 80 m norr om fastigheterna.

Enligt den geotekniska utredningen (Structor, utrednings-PM geoteknik, 2023-12-01) finns totalt fyra grundvattenrör inom den södra delen i Reidmar 7 med spetsen i friktionsjorden under leran:

- SG1041 – inom sydöstra delen av Reidmar 7.

	Grundvattnets trycknivå (m.ö.h)	Grundvattnets djup under markytan
Högsta uppmätta värde	+ 8,4	1,2
Lägsta uppmätta värde	+ 7,8	1,8

- SG1210 – inom västra delen av Reidmar 7.

	Grundvattnets trycknivå (m.ö.h)	Grundvattnets djup under markytan
Högsta uppmätta värde	+ 8,6	1,5
Lägsta uppmätta värde	+ 7,8	2,3

- GV1 – inom nordvästra delen av Reidmar 8.

	Grundvattnets trycknivå (m.ö.h)	Grundvattnets djup under markytan
Högsta uppmätta värde	+ 9,5	1,0
Lägsta uppmätta värde	+ 7,8	2,7

- GV2 – i utkanten av Reidmar 7 i nordöst. Detta rör har nedsatt funktion och värdena är därmed osäkra.

	Grundvattnets trycknivå (m.ö.h)	Grundvattnets djup under markytan
Högsta uppmätta värde	+ 8,4	0,5
Lägsta uppmätta värde	+ 7,4	1,5

## Lek och rekreation

Planområdet ligger inom en villastruktur, där närhet till flertalet parker och rekreationsområden finns.

## Trafik och kommunikationer

### Gator och trafik

Planområdet ligger invid Vendevägen som sträcker sig från Danderyds sjukhus till Djursholms torg.

### Gång- och cykelvägar

Längs med Vendevägen sträcker sig en gång- och cykelbana, vilken är utpekad som huvudcykelstråk.

### Parkering

För radhusen föreslås markparkering i anslutning till bostäderna. För flerbostadshusen föreslås gemensam parkering på gården. Oljeavskiljare ska finnas för parkeringsplatser med fler än 20 platser enligt kommunens riktlinjer.

### Kollektivtrafik

Busslinje 606 trafikerar sträckan mellan Djursholms torg och Danderyds sjukhus.

Busshållplats finns längs Vendevägen, drygt 60 m öster om planområdet.



Vendevägen trafikeras regelbundet av bussar till Mörby centrum där tunnelbanans röda linje finns. Söder om planområdet, med ett gångavstånd på ca 450 m, ligger Roslagsbanans station Djursholms Ösby. Med Roslagsbanan tar det ca 15 minuter till Tekniska högskolan.

Det kollektivtrafikhärläget gör området lämpligt för bostadsutveckling.

## Teknisk försörjning

### Vatten och avlopp

Området ingår i verksamhetsområdena för ren-, spill- och dagvatten. Allmänna ren- och spillvattenledningar finns i Vendevägen.

Befintliga kommunala VA-anläggningar har kapacitet för exploateringen. Detta under förutsättning att ledningsnätet inte kontinuerligt tillförs dräneringsvatten. Detta ska omhändertas eller fördröjas inom fastigheten. Kommunens VA-avdelning bestämmer förbindelsepunkterna för ren-, spill och dagvatten efter samråd med fastighetsägaren.

### Dagvatten

Flödesberäkningarna har utförts enligt Svenskt Vattens publikation P110. Med hänsyn till utredningsområdets utformning med tät bostadsbebyggelse har ett regn med 20-års återkomsttid valts. En klimatfaktor på 1,4 har använts för beräkningarna efter exploatering för att ta hänsyn till framtida klimatförändringar med intensivare regn. I PM dagvatten beräknas dagvattenhanteringen utformas på sådant sätt att en nederbördsmängd på 20 mm vid varje givet nederbördstillfälle ska fördröjas och renas i planområdet.

#### *Dagvattenåtgärder*

En dagvattenutredning för området finns upprättad av Structor Mark Stockholm AB, daterad 2023-12-19. För beräkning av flöden från planområdet har ett 20-årsregn använts enligt P110 för tät bostadsbebyggelse. Resultatet av flödesberäkningarna visade att befintligt flöde från planområdet är 79 l/s och flödet efter planförslaget utan tillgodoräknande för fördröjning är 84 l/s. Fördröjningsvolymberäkningarna resulterade i att det totalt krävs 73 m<sup>3</sup> fördröjningsvolym. Föreslagna fördröjande och renande åtgärder består av gröna tak, växtbäddar, skelettkonstruktioner, avskärande krossdike i planområdets västra del samt övriga planterings- och gräsytor. Med fördröjande åtgärder bedöms flödet kunna reduceras till 35 l/s.

Dagvattenåtgärder som föreslås är att takdagvatten från flerbostadshusen samt hälften av hustaken för radhusen ska ledas till växtbäddar (total volym 33 m<sup>3</sup>) för fördröjning och rening. Resterande del av radhusen avleds mot skelettjordar (total volym 7 m<sup>3</sup>). Planerade miljö-/komplementhus samt

carportarna föreslås beklädas med grönt tak (total volym 7 m<sup>3</sup>). Innergårdens dagvatten föreslås ledas till tre markerade ytor med skelettkonstruktioner centralt på innergården (total volym 27 m<sup>3</sup>). Närliggande ytor föreslås ledas till skelettkonstruktionen ytligt och ner i skelettjorden via inloppsbrunnar. Ytor på innergården som ligger längre bort och inte kan nå skelettkonstruktionen med ytligt avrinning föreslås ledas till skelettkonstruktioner via dagvattenbrunnar.

Föreslagna fördröjnings- och reningsåtgärder som inte har möjlighet till en naturlig bräddavloppsfunktion, dvs. när fördröjningsanläggningen går fullt vid större regn än dimensionerat måste det finnas möjlighet för dagvattnet att brädda. För upphöjda växtbäddar kan en mindre kupolbrunn placeras i varje växtbädds konstruktion vilket möjliggör för dagvatten att brädda till ledning eller ut på marken vid regn som är större än dimensionerat. En genomtänkt höjdsättning ska se till att dagvattnet inte blir stående utan kan evakuera planområdet i första hand ut mot kvartersmarkens gräsytor längs Vendevägen/Fafnerstigen och i andra hand ut mot gatorna.

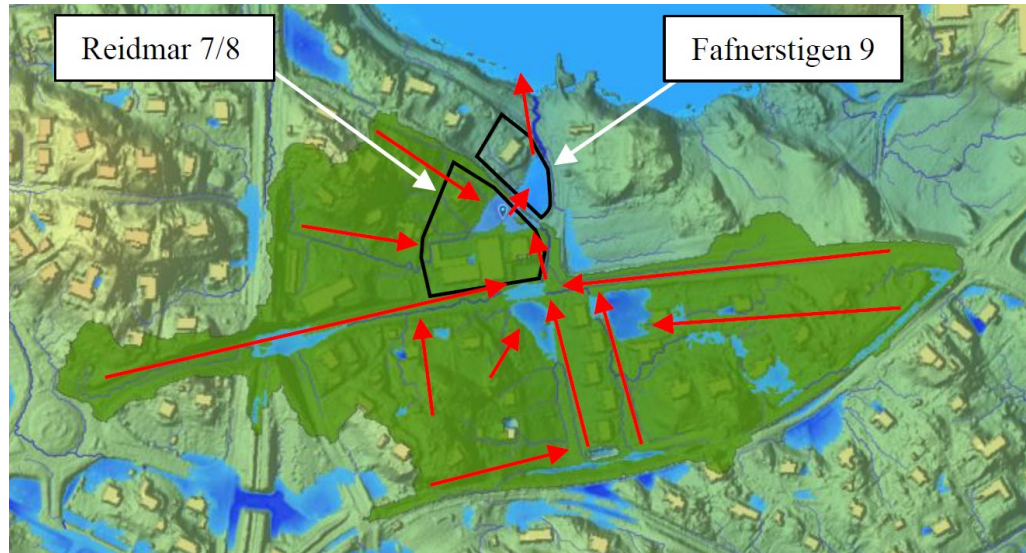


Förslag på avvattningsplan.

### Skyfallsanalys

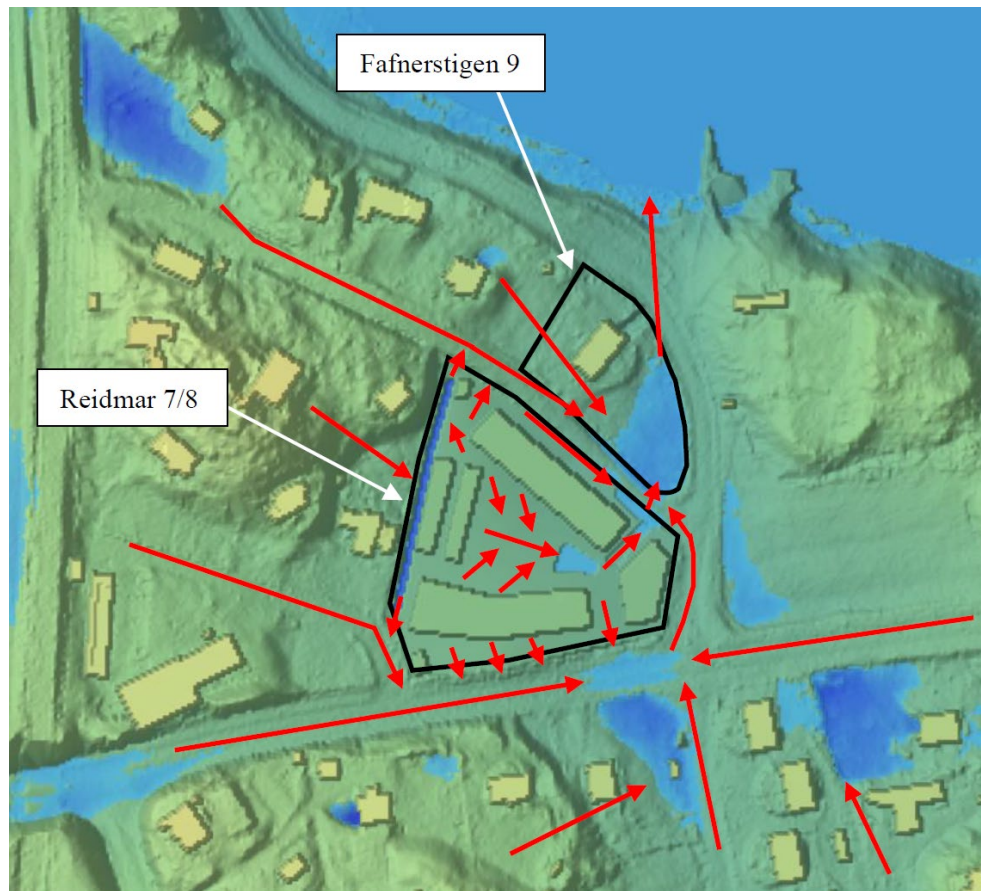
Skyfallsanalysen har utgått från ett 100-årsregn med en varaktighet på 2 timmar vilket motsvarar 81 mm. Resultatet från skyfallsanalysen visar att avrinningsområdet är ca 10 ha (inklusive aktuellt planområde). Dessa 10 ha avrinner under ett skyfall till en lågpunkt inom Reidmar 7/8 som översvämmas upp till nivå +8,87 innan skyfallsvattnet bräddar vidare norrut till en lågpunkt inom Fafnerstigen 9. Lågpunkten inom Fafnerstigen

fylls upp till nivå +8,81 innan skyfallsvattnet rinner vidare norrut mot Ösbysjön. Rinnvägarna redovisas nedan:



*Skyfallsanalys som redovisar 100-årsregn med 2 timmars varaktighet.*

Översvämningen inne på Reidmar 7/8 samt fastigheten Fafnerstigen 9 beror på höjdsättning inne på tomterna samt gatan. Fastigheterna är lägre än gatan vilket leder till att skyfallsvattnet inte följer gatan utan istället rinner in på fastigheterna. Denna avledning av skyfallsvatten skulle kunna förhindras genom en kantsten längs väggkanten mot Fafnerstigen 9 som sätts till en nivå över +8,90 samt en höjning av marknivån inne på Reidmar 7/8 till minst +8,90. Då skulle skyfallsvattnet söka sig längs vägen ner till Ösbysjön. I planförslaget planeras det för en ändrad höjdsättning och placering av huskroppar. Den befintliga lågpunkten inom Reidmar 7/8 kommer att byggas bort i och med placering av ny huskropp. Detta bedöms inte påverka intilliggande fastigheter då skyfallsvattnet fortsatt kommer följa samma avrinningsväg och inte skapa nya eller större översvämningar längs vägen till Ösbysjön. Skyfallsvattnet kommer fortsatt att avledas via Fafnerstigen 9 vid nivå +8,87 och inte öka risken för översvämning.



Skyfallsanalys över planerad situation vid ett 100-årsregn med två timmars varaktighet. Röda pilar visar flödesvägar.

På planerat område föreslås samtliga hus konstrueras som lägst med en färdig entréplansgolvnivå på +9,15 och omkringliggande mark ska luta från husen för att förhindra skador vid översvämning. Så länge inga öppningar till källare konstrueras under nivå +9,15 finns ingen risk för att källare ska översvämmas ytledes. Enligt situationsplanen har flerbostadshusen källare och marken kring Hus 1 är satt till nivå +10,6 och marken kring Hus 2 är satt till +9,4. Med denna höjdsättning finns det ingen risk att källare översvämmas ytledes av skyfallsvatten. Innergården bör luta mot grönytan vilken som lägst ansätts till nivå +8,90 för att möjliggöra fördröjning av skyfallsvatten inom grönytan.

#### *Recipienten*

Resultatet för föroreningsberäkningarna resulterade i att byggnation enligt planförslaget kommer att minska föroreningsbelastningen och förorenings-koncentrationen från planområdet för alla undersökta ämnen. Reduceringen beror dels på att andelen hårdgjorda ytor med koppling till renande eller fördröjande åtgärder ökar, dels med en förändrad markanvändning som är mindre förorenad tillsammans med föreslagna reningsåtgärder. Beräkningarna tyder på att ett genomförande av

planförslaget, med föreslagna reningsåtgärder, inte motverkar möjligheterna att klara miljö kvalitetsnormerna för Stora Värtan med avseende på utsläpp av dagvatten från planområdet.

## El

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele. E.ON är nätägare inom området.

Kapaciteten i elnätet bedöms kunna klara av föreslagen exploatering.

## Elektronisk kommunikation

Telestationen innehåller idag tekniska teleanläggningar för fiber, telefoni, m.m. Där finns inga permanenta arbetsplatser. Arbetsstationen används av teletekniker som gör besök för service och underhåll av telestationen. I bestämmelsen E har användningen för tekniska anläggningar preciserats till telestation.

Omfattningen av genomförandet innebär att delar av telestationen rivs, totalt kommer det kvarstå ca 320 kvadratmeter i markplan. Till följd av genomförandet kommer flytt av kraftanläggningar och kylutrustning, anpassnings- och ombyggnadsåtgärder ske i byggnaden.

Telia behöver transportintag i östra delen av befintlig byggnad eftersom transporter bedöms behöva ansluta Telias verksamhet ca 1–5 gånger per år. Planen medger möjlighet till infart från Vendevägen. Det är viktigt att infarten till Telias angöring endast används av verksamhetsutövaren och att övriga fordon angör fastigheten via alternativa anslutningar. Kommunen föreslår att en grind med lås placeras i anslutning till infarten. Detta för att säkerställa Telias tillgänglighet till fastigheten och utesluta passage för övriga fordon över gång- och cykelbanan längs Vendevägen.

## Tillgänglighet

Tillgängligheten inom planområdet är idag flackt och tillgängligheten bedöms vara bra. För att säkerställa en fortsatt god tillgänglighet ska tillgänglighetskraven i BBR (Boverkets byggregler) följas vid om- och nybyggnation. Förutsättningarna bedöms vara goda för planförslaget att uppnå tillgänglighetskraven.

## Hälsa och säkerhet

### Radon

Planområdet utgörs av ett lerområde. Vilket normalt klassas som lågradonmark. Gällande den befintliga fyllningen finns idag ingen kännedom om den kan innebära risk för radon.

Tillkommande bebyggelse ska uppföras så att Strålsäkerhetsmyndighetens riktvärde för radonhalt inte överskrids. Krav på detta finns i Boverkets byggregler.

## Buller

Den bullerkälla som kan påverka planområdet är Vendevägen, direkt söder om planområdet. Avståndet mellan närmaste möjliga byggrätt och väggkant är cirka 8 meter. Hastigheten på Vendevägen är 40 km/h förbi planområdet.

De planerade bostäderna utsätts för måttligt höga bullernivåer från trafiken på Vendevägen och ljud från lekande barn etc. Vid fasaderna mot vägen blir ekvivalentnivån upp mot 60 dB(A). Bostäderna kan enligt Trafikbullerförordningen planeras utan avgörande hänsyn till trafikbullret utomhus.

Cirka tre av fyra lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå utanför alla bostadsrum. En större lägenhet, > 35 m<sup>2</sup>, och två mindre lägenheter, < 35 m<sup>2</sup>, får upp mot 60 dB(A) vid alla bostadsrum. Övriga lägenheter får högst 55 dB(A) ekvivalentnivå vid minst hälften av bostadsrummen. Alla lägenheter har tillgång till gemensam uteplats och gård med högst 70 dB(A) maximal och 50 dB(A) ekvivalent ljudnivå.

Den planerade bostadsbebyggelsen ersätter en byggnad i ungefär samma läge. De två nedre våningarna i den nuvarande byggnaden och de planerade byggnaderna medför vissa ljudreflexer från trafiken till bostäderna på andra sidan Vendevägen. Ljudreflexerna är av samma storleksordning med den nuvarande byggnaden respektive de planerade byggnaderna. Ljudreflexerna från våning 3 och uppåt träffar inte bostäderna på andra sidan av Vendevägen. Trafikbullersituationen för villorna på andra sidan Vendevägen blir, efter byggandet enligt detaljplanen, oförändrad jämfört med i dag.



Kartan visar områdets ekvivalenta ljudnivå före nybyggnation.

Planområdet ligger 120 m från Roslagsbanan vilken är en bullerkälla, dock bedöms inte Roslagsbanan bidra till gränsöverskridande bullernivåer inom planområdet.

Sammantaget görs bedömningen att planen med sin utformning ger goda förutsättningar att tillskapa bostäder som uppfyller gällande riktvärden för trafikbuller.

### Vibrationer

Grundläggande riktvärden för vibrationsnivåer finns angivna i Trafikverkets policydokument *Buller och vibrationer från trafik på väg och järnväg*. Här anges följande riktvärden som planeringsmål för god miljö kvalitet när det gäller bostäder: maximal vibrationsnivå 0,4 mm/s RMS. Planområdet ligger omkring 120 m öster om järnvägen. Markens beskaffenhet och erfarenheter från platsen ger bedömningen att inte några särskilda åtgärder avseende vibrationer behöver vidtas. Dock kan åtgärder behöva vidtas under byggskedet.

### Markföroreningar

Det har tidigare funnits misstankar om markföroreningar inom fastigheten. Misstanken grundade sig på uppgifter i länsstyrelsens WebbGIS om att marken var klassad som *potentiellt förorenad mark*. Tidigare har en tandläkarklinik haft sin verksamhet inom Reidmar 7 vilket var anledningen till klassningen.

Sanering genomfördes 2018 och dåvarande miljö- och hälsoskyddsnämnden beslutade 2019 att det inte fanns behov av fler saneringsåtgärder med anledning av tandläkarkliniken inom fastigheten.

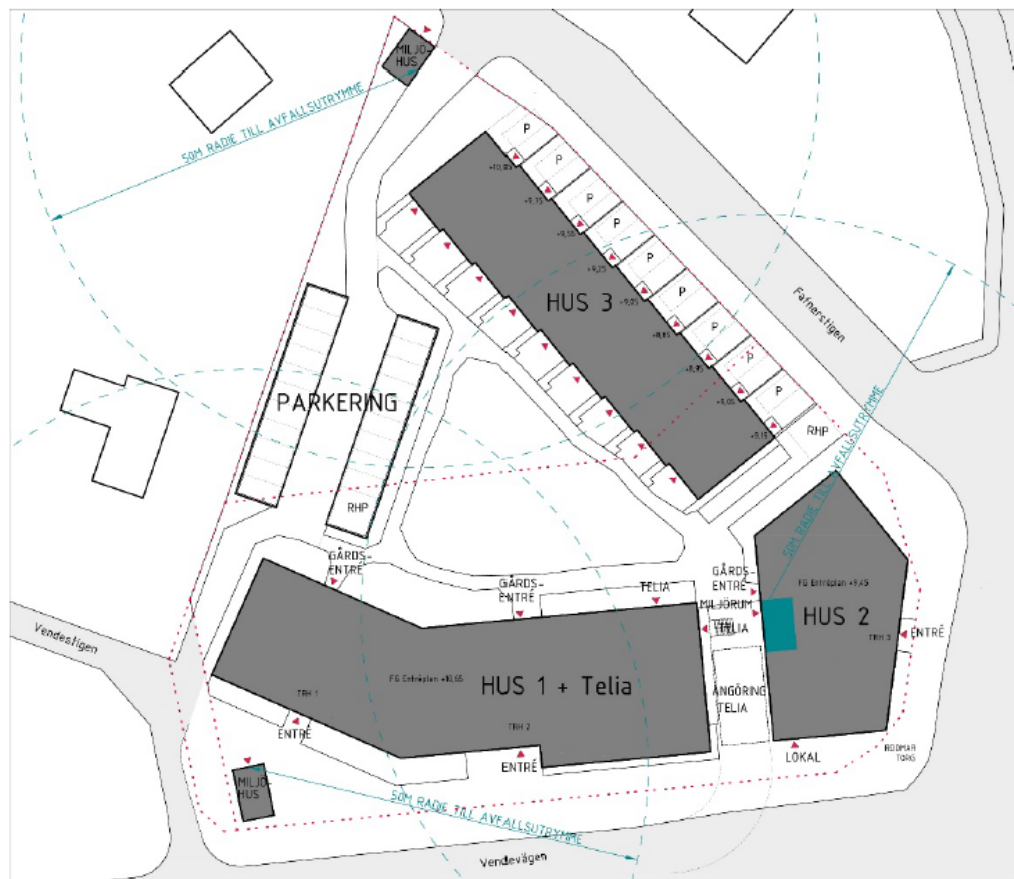
I länsstyrelsens EBH-karta är finns telestationen utpekad med riskklass E – ej riskklassad. Kommunen bedömer inte att det föreligger någon risk för markföroreningar till följd av den elektroniska industrin som finns inom fastigheten Reidmar 7.

Inför gräv- och schaktarbete på fastigheten Reidmar 7 och 8 ska kontakt tas med miljö- och stadsbyggnadsförvaltningen för samråd om hur hantering av schaktmassor ska ske.

## Avfall

Stationer för avfall planeras att lokaliseras på lämpliga platser inom planområdet. Sammantaget föreslås tre stationer för hushållsavfall och fraktioner i anslutning till kringliggande gatustruktur.

Avfallsutrymmena bör placeras så att det följer riktlinjerna vad gäller dragväg och transportväg. Se Avfall Sveriges handbok för avfallsutrymmen för dimensionering och övriga krav kring avfallsutrymmen.



Föreslagen placering av miljörum.

Vid rivning av befintlig bebyggelse önskar kommunen att material återanvänds i så stor utsträckning som möjligt. Resterande ska återvinnas.



## Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt översiktliga uppgifter från Östra Sveriges luftvårdsförbund beräknas halten för kvävedioxid per dygn vara 18-24 µg/m<sup>3</sup> i planområdet. Halten för inandningsbara partiklar (PM10) per dygn är beräknade till 20-25 µg/m<sup>3</sup>. Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län. Halterna av föroreningar ligger under gällande miljökvalitetsnormer och planförslaget bedöms inte kunna leda till överskridande av miljökonsekvensnormerna för luft.

## Risker

För de flesta sekundära transportleder anser länsstyrelsen att det behöver finnas ett bebyggelsefritt avstånd om minst 25 m även om det i vissa fall kan bli aktuellt med ett skyddsavstånd på endast 15–20 m.

Planområdet ligger inom 10 meter från sekundär transportled för farligt gods och en riskbedömning har gjorts. Vendevägen är klassad som sekundär transportled för farligt gods enligt länsstyrelsens beslut (01FS 2016:10) mellan E18 och Auravägen. Sekundära transportleder är avsedda för lokala transporter från och till de primära transportlederna. Målpunkterna för transporter med farligt gods längs Vendevägen har blivit färre i takt med att bensinstationerna vid Djursholms torg och Vendevägen 77 avvecklats. Kvar finns bensinstationen i korsningen Vendevägen/Mörbyleden och båttankstationen på Ekudden. Planområdet berörs inte av bränsletransporter till bensinstationen vid korsningen Vendevägen/Mörbyleden. Båttankstationen som används för säsongvis för tankning av fritidsbåtar ligger inte i direkt anslutning till Vendevägen och det kan inte uteslutas att drivmedelstransporterna sker via annan väg. Tekniska nämnden har beslutat att kommunen ska ansöka om att Vendevägen avklassas som sekundär transportled.

Sannolikheten att det skulle ske en olycka med ett fordon som ger upphov till ett läckage samt antändning av drivmedel bedöms dock som väldigt låg med hänsyn till de fåtal antal transporter som sker till Ekudden samt att vägavsnittet förbi planområdet är rakt med god sikt samt att hastighetsbegränsningen är låg. Vägen är även försedd med en trottoarkant som utgör en barriär för brandfarlig vätska att rinna mot byggnaden. Därmed bedöms risken, som eventuella transporter medför låg.

I denna detaljplan medges boende som närmast på ett avstånd om ca 8 meter inom fastighet Reidmar 7. Bebyggelsen som planeras närmst Vendevägen är ett permanentboende. Körbanan som separeras från planområdet skiljs av från Vendevägen med kantsten och en cykel- och gångväg. Delvis är cykel- och gångvägen avskilda från varandra med ett räcke. En enkelsidig trädallé bedöms inte särskild utsatt för avåkningsrisker.

Med hänsyn till den låga hastigheten på vägvsnittet förbi planområdet (40 km/h), god sikt och avsaknaden av kurvor bedömer Brandkonsulten AB att risken för avåkning är låg och inte behöver beaktas i detta risk-PM.

Den sammantagna bedömningen enligt Brandkonsulten ABs PM är att riskbilden för planområdet är av sådan karaktär att riskreducerande åtgärder inte kommer att behövas för att risknivån ska anses vara acceptabel. Enligt PM:et föreslås dock att möjligheten att utrymma bort från Vendevägen bibehålls för de byggnader som uppförs längs med Vendevägen samt att kantstenen mot trottoaren behålls. Kommunen delar denna bedömning.

### *Utrymning*

Utgångspunkten är att lägenheter och lokaler har två utrymningsvägar. Bostäderna utmed Vendevägen är antingen genomgående eller enkelsidiga mot gården. Utrymning från fastigheten sker mot gårdssidan. Fönster i enkelsidiga lägenheter mot gård är placerade mindre än 12 meter över färdig mark och är nåbara med räddningstjänstens utskjutsstegar.

Radhusen kan utrymmas både mot gata och gård. Den mindre lokalen har utrymningsväg genom dörr till trapphuset i hus 2 och kan utrymma mot gård.

Angöring för räddningstjänst och uppställning av brandbil är möjlig både på Vendestigen, Vendevägen och Fafnerstigen.

## **Barnperspektiv**

Enligt FN:s barnkonvention ska barns bästa sättas i främsta rummet. Planområdet har goda förutsättningar att bli en bra miljö för både barn och vuxna och är det redan i dagsläget. Gräsytan som föreslås exploateras används idag för spontanlek. Dock finns stora rekreationsytor för lek och utevistelse i områdets direkta närhet. Även inom planändringsområdet finns utrymmen för anläggande av t.ex. lekplats. Området ses i övrigt som ett tryggt område för barn att vistas i då det är avskilt från större vägar som kan vara skrämmande miljöer eller verka som barriärer. Flertalet gång- och cykelstråk finns separerade från gator som ökar tryggheten.

Planändringen innebär en så pass liten förändring i stort att en barnkonsekvensanalys inte bedöms behöva genomföras. Planförslaget bedöms inte påverka barn och unga på ett negativt sätt.

## **Genomförandefrågor**

### **Organisatoriska frågor**

#### Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

Fastighetsägaren ansvarar för planens genomförande inom kvartersmark.

## Avtal

Ett plankostnadsavtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till fastigheten Reidmar 7, för att reglera kostnaden för framtagandet av detaljplanen.

Kommunen avser att överlåta fastigheten Reidmar 8, som ägs av Danderyds kommun till fastighetsägaren till Reidmar 7. En principöverenskommelse om utvecklingen i kvarteret tas fram mellan kommunen och ägarna till Reidmar 7. Principöverenskommelsen ska innan detaljplanen antas ersättas av avtal om marköverföring och avtal om exploateringsåtgärder.

I överenskommelsen regleras huvudprinciperna för det fortsatta arbetet och den marköverlåtelse som är en förutsättning för framtaget planförslag. Överenskommelsen ska godkännas av kommunen senast i samband med antagandet av detaljplanen.

Efter samråd och granskning av framtaget planförslag kommer även ett exploateringsavtal träffas. Ett av exploatören godkänt avtal bör finnas framtaget innan detaljplanens granskningsskede och ett undertecknat avtal ska finnas innan detaljplaneförslaget antas.

Avtalet ska bland annat reglera

- Överlåtelse av blivande kvartersmark.
- Överlåtelse av allmän platsmark.
- Eventuell upplåtelse av servitut och ledningsrätter.
- Tidplan för genomförandet av exploateringen.
- Eventuell evakuering av befintliga bostadshus och anläggningar.
- Utformning av bebyggelse och allmän platsmark.
- Sophantering och annan teknisk försörjning.
- Skydd av vegetation.
- Provisorier under genomförandet.
- Dagvattenhantering.
- Information till allmänheten om exploateringens genomförande.
- Förutsättningar för byggetablering på allmän platsmark.
- Hänvisning till projektspecifikt miljöprogram.

- Kontroller, garantitider och vitesförelägganden för Exploatörens åtaganden.
- Säkerheter för Exploatörens åtaganden.
- Villkor för överlåtelse av avtalet.

## Fastighetsrättsliga frågor

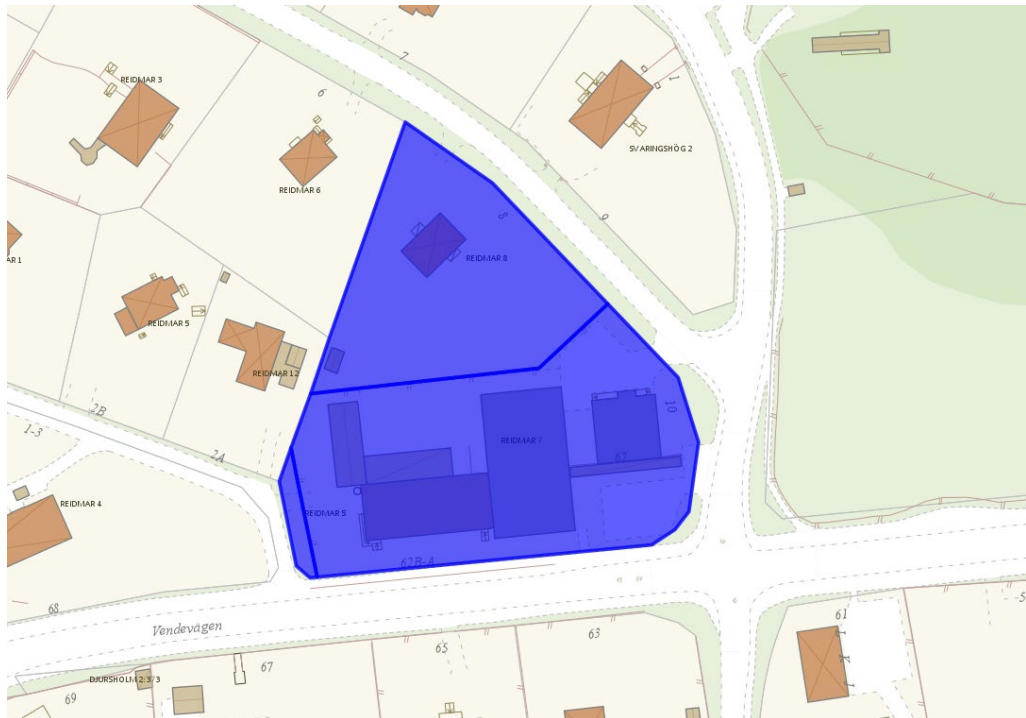
### Ägarförhållanden

Danderyds kommun är lagfaren ägare till fastigheten Reidmar 8. Kommunens fastighet Reidmar 8 tas med i projektet för att få till en bättre användning av marken. På kommunens fastighet står idag en villa med lägenheter som står tom. Genom avtal från 1937 uppförde makarna Lychou villan på Djursholms stads mark och de disponerade villan för uthyrning under sin livstid. Därefter angavs att de fyra lägenheterna fortsatt skulle användas för boende för äldre. Avtalet är inte av den karaktären att det inskränker kommunens förfoganderätt som ägare. Lägenheterna motsvara inte dagens krav på standard och tillgänglighet. I avtalet med ägaren till Reidmar 7 lämnas en option för kommunen att förvärva upp till fyra lägenheter i objektet för att möta de eventuella behov av bostadsprövat boende som finns. Därmed bedömer kommunen att makarnas Lychous avsikter med avtalet kan tillgodoses i modern tappning.

Kammarkollegiet beslutade 2023-03-27 att avtalet från 1937 avseende Reidmar 8 inte kan betraktas som gåva eller liknande handling. Det bekräftar kommunens uppfattning att det inte finns några juridiska hinder för kommunen att fritt disponera fastigheten.

### Fastighetsbildning

Gällande detaljplan för fastigheten Reidmar 8 är en stadsplan från 1979, som tillåter fristående bostadshus om två våningar. För fastigheten Reidmar 5 och 7 gäller en detaljplan från 1997, som medger handel, telestation, småindustri, hantverk, kontor samt skola.



*Aktuellt planområde.*

Det finns två fastställda tomtindelningar som berörs av nu aktuell planläggning. Tomtindelningar var tidigare en tvingande bestämmelse om tomtutformning inom stadsplanlagda områden.

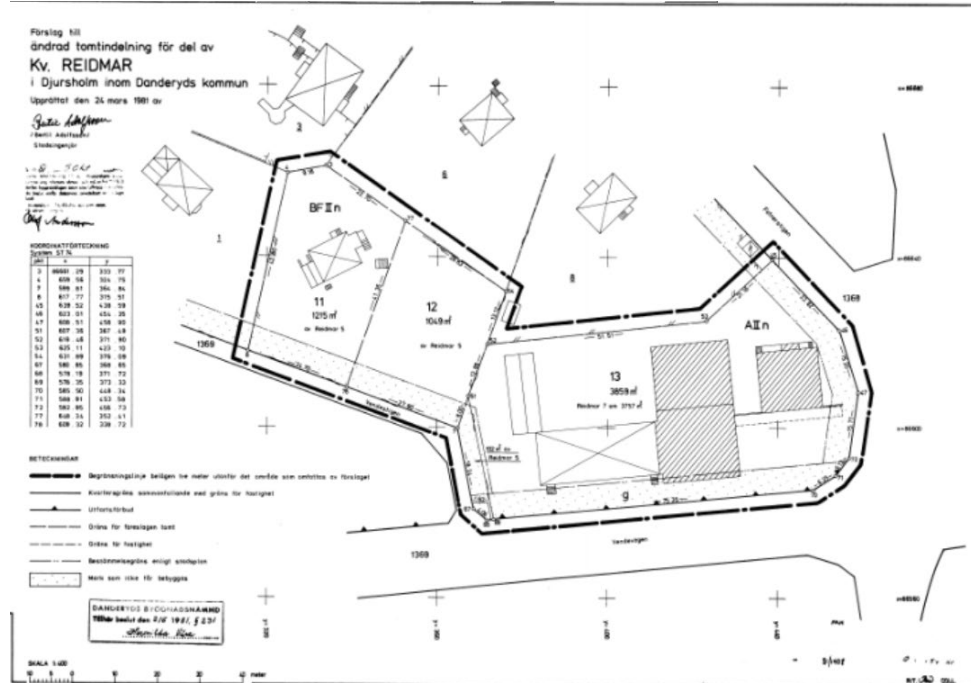
För fastigheten Reidmar 8 gäller en tomtindelning fastställd 1937-04-20 (0162-T2/1937). Tomtindelningen som berör fastigheterna Reidmar 5 och 7 (01-DAR-1496) fastställdes 1981-10-05. Denna tomtindelning, som initierades av fastighetsägaren till Reidmar 5, var en ändring av då gällande tomtindelning, med syfte att dela fastigheten Reidmar 5 i två tomter. I överensstämmelse med gällande stadsplan skulle 102 kvm av fastigheten Reidmar 5 överföras till Reidmar 7, men denna fastighetsreglering har inte genomförts.

Det är inte möjligt att behålla nuvarande fastighetsgränser mellan Reidmar 7 och 8 på grund av den tilltänkta bebyggelsens placering. Att utöka planområdet har inte bedömts lämpligt.

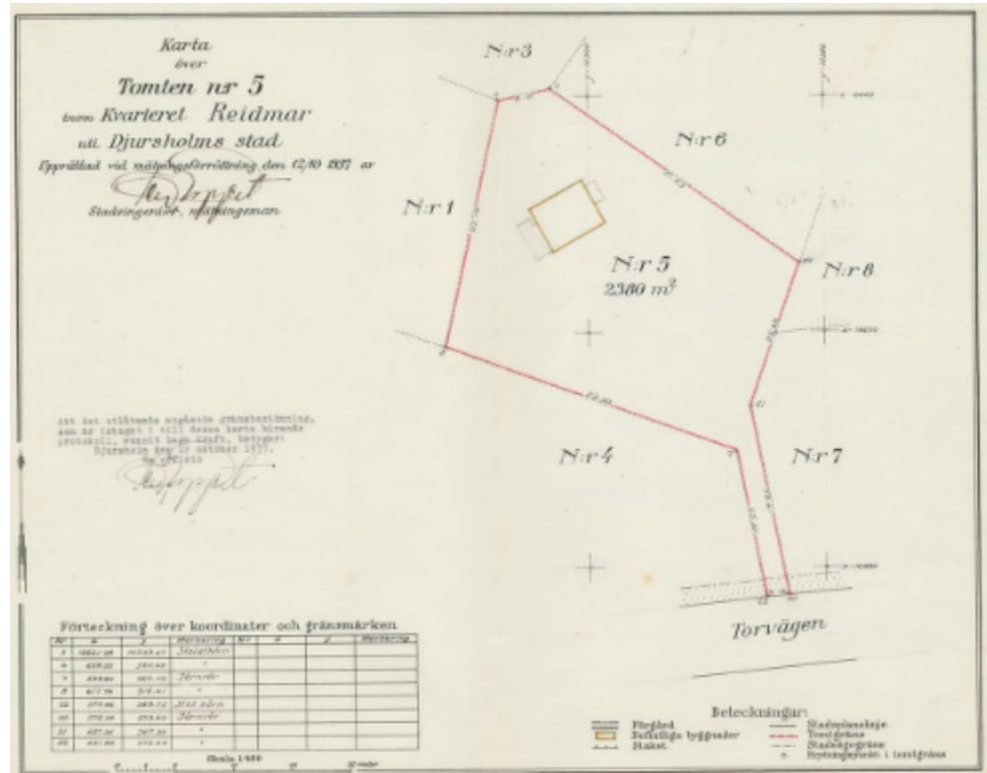
Till följd av detaljplanen kommer tomtindelningen från 1937 och en del av tomtindelningen från 1981 att upphävas. Det möjliggör för fastighetsbildning inom detaljplanen.

Utanför detaljplanen kommer tomtindelningen 01-DAR-1496 att fortsätta gälla, vilket innebär att Reidmar 5 även i fortsättningen inte kommer att överensstämma med tomtindelningen. Det innebär att planstridigheten kvarstår. För att Reidmar 5 ska överensstämma med tomtindelningen behöver

det intill Vendevägen liggande skiftet frånskiljas från fastigheten eller tomtindelningen upphävs även i den delen.



Tomtindelningen som berör fastigheterna Reidmar 5 och 7 (01-DAR-1496).



Fastigheten Reidmar 5 innan avstyckning av fastigheten Reidmar 12.

Radhus samt flerbostadshus avses säljas som del i bostadsrättsförening. Föreningen kommer förvalta gemensamma förråd, parkeringsplatser och miljöhus.

Exploatören föreslår att Reidmar 7 och 8 sammanläggas till en fastighet. Vid överenskommelse av överlåtelse av del av Reidmar 5 ska även den slås samman med Reidmar 7 och 8.

## Tekniska frågor

### Tekniska undersökningar

Structor Geoteknik Stockholm AB har utfört en geoteknisk undersökning och utredning för de nya bostadshusen. Resultaten redovisas i en separat handling, "Markteknisk undersökningsrapport Geoteknik", daterad 2023-12-01. Slutsatser av den utförda geotekniska undersökningen och utredningen har sedan dokumenterats i handlingen, "Utrednings PM Geoteknik".

Dimensionerande grundvattennivå är tills vidare +9,0, vilket innebär att källarplan skall utföras som en vattentät konstruktion upp till denna nivå. Detta för att förhindra att källarplanet dränerar grundvattnet vilket kan leda till skador i omgivningen. Eftersom källare skall utformas som en odränerad konstruktion upp till nivån +9,0 samt dimensioneras för vattenuppträck motsvarande den nivån, så innebär detta att det inte föreligger något behov av permanent grundvattenbortledning. Grundvattensituationen påverkas inte och några negativa konsekvenser för omgivningen uppstår inte heller.

Jordschakt om maximalt 4 meter erfordras. För att undvika eller minimera risk för skador och störning hos tredje man skall en riskanalys med gränsvärden för vibrations- och bulleralstrande mark- och grundläggningsarbete upprättas innan schakt- och grundläggningsarbetet påbörjas.

För schakter nära befintliga gator kan spont erfordras av utrymmesskäl. För djupare schakter än 2 m erfordras spont av stabilitetsskäl. I sydväst erfordras tätspont för att förhindra tillfällig grundvattenbortledning vid schaktningsarbeten.

Structor föreslår följande kompletterande utredningar och undersökningar:

- Kompletterande geotekniska fält- och laboratorieundersökningar för detaljprojektering och för att hitta gräns för var grundläggning kan ske med plintar respektive pålar.
- Lodning i installerade grundvattenrör har utförts under tre årsperioder, vilket är tillräckligt för att bedöma karakteristiska grundvattennivåer. När det framtida detaljprojekteringsarbetet startar ska lodningar i grundvattenrören återupptas. Uppmätta grundvattennivåer kommer dels att utgöra underlag till projekteringen, dels till det

kontrollprogram som ska användas i samband med entreprenadarbetet.

- Utredning och undersökning av lerans hållfasthetsegenskaper och deformationsegenskaper för att bedöma marksättningar som uppkommer av uppfyllnader beroende på planerade nivåer för parkeringsyta och i kvarteretsmark.
- Utredning för omfattning av tätspons för att förhindra skadlig grundvattenbortledning
- Utredning av grundläggningsmetod i anslutning till den befintliga telestationen.

Tidigare har en dentalklinik haft sin verksamhet inom Reidmar 7 vilket kan innebära risk för föroreningar i mark och vatten. Saneringsarbeten för dentalkliniken har utförts under maj 2018. Även påförda fyllnadsmassor kan innehålla markföroreningar. Hantering av schaktmassor och hur bortförande av schaktmassor ska ske kan inte bedömas innan en miljöteknisk utredning av eventuell förekomst av markföroreningar är utförd. En sådan utredning kan med fördel utföras i projekteringskedet.

## Tekniska anläggningar

### Vägar

Tillfart sker från befintliga gator.

### Vatten och avlopp

Kapaciteten i det kommunala ledningsnätet för vatten och avlopp har den kapacitet som krävs för anslutning av bostadshuset. Anslutning sker vid de så kallade förbindelsepunkterna för ren-, spill- och dagvatten.

Förbindelsepunkternas läge bestäms av kommunens va-enhet efter samråd med fastighetsägaren.

### El och tele

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el, tele och fiber.

E:on har ett elskåp mellan fastighetsgränsen till Reidmar 8 och Fafnerstigen. För att kunna genomföra förslaget behöver elskåpet omlokaliseras.

### Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunens fastighet Reidmar 8 överläts till ägaren av Reidmar 7 enligt kommunens markanvisningspolicy på marknadsmässiga villkor. Ansvars- och kostnadsfördelning för genomförandet ska regleras genom den



principöverenskommelse och det exploateringsavtal som parterna ska träffa, se vidare under rubriken Avtal.

## Avgifter och taxor

### Vatten- och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa.

### Bygglov, bygganmälan

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

## ADMINISTRATIVA FRÅGOR

### Genomförandetid

Genomförandetiden är 10 år räknat från det datum då planen fått 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.

### Tomtindelningsplan

Till följd av detaljplanen kommer tomtindelningen från 1937 och en del av tomtindelningen från 1981 att upphävas.

Miljö- och stadsbyggnadskontoret

Jonas Bark  
Planchef

Ebba Östman  
Planarkitekt

