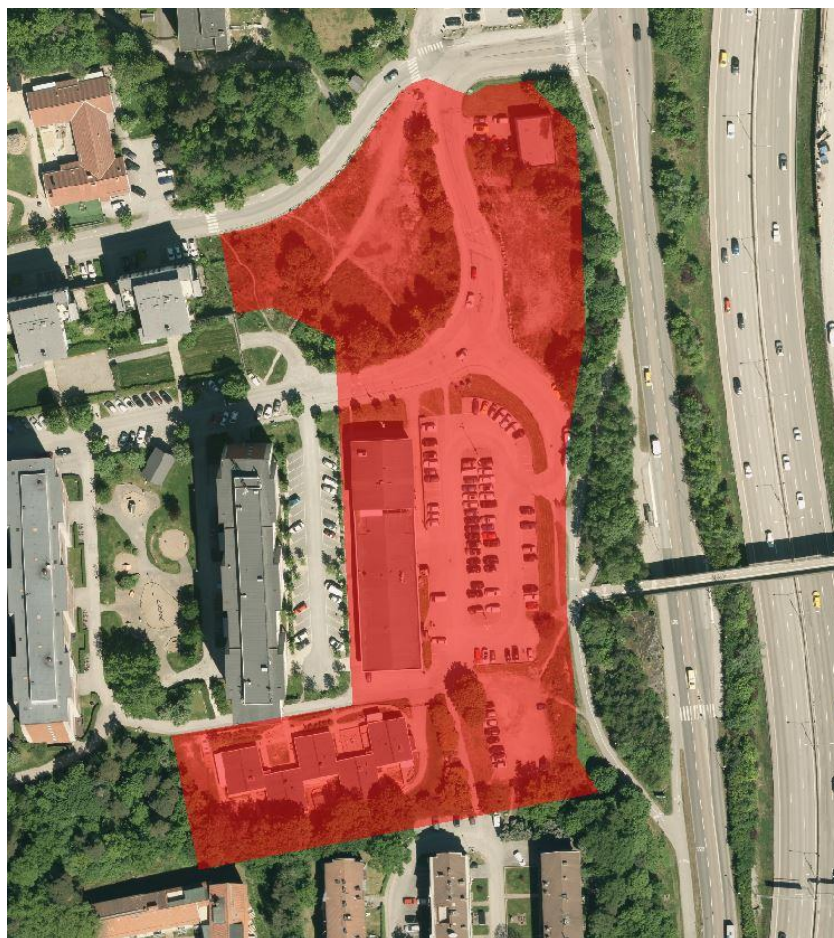




Planbeskrivning

Detaljplan för

Östra Mörbylund, Sjukhuset 9 och 10 m.fl.

i Danderyd, Danderyds kommun

ANTAGANDEHANDLING

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



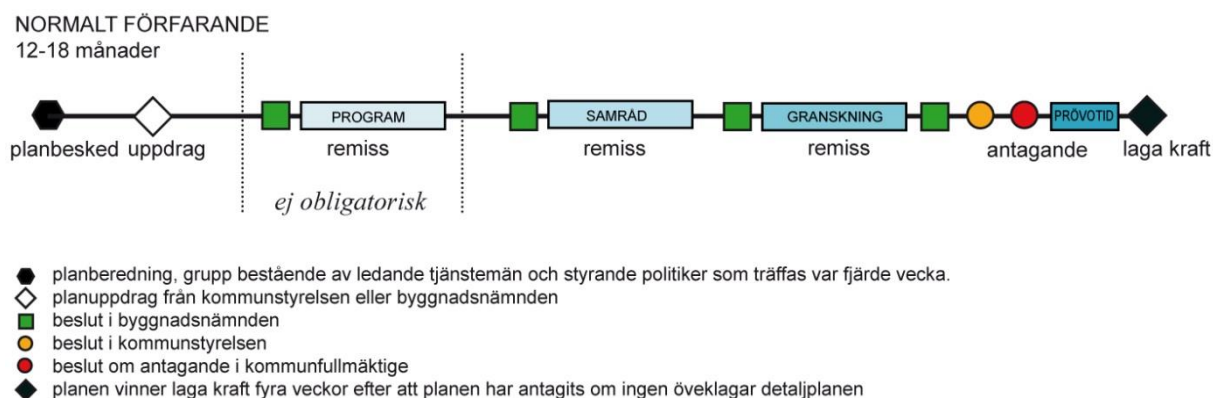
Innehållsförteckning

INLEDNING	3
Planens handläggning	3
Handlingar	3
Planens syfte och huvuddrag	4
Behovsbedömning	4
Planområdet/lägesbestämning	5
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Planuppdrag	6
Riksentresse	6
Tunnelbana	6
Översiktsplan	6
Detaljplaner och fastighetsplaner	6
Vattendirektiv	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER	7
Planförslaget	7
Mark	8
Bebyggelseområden	9
Trafik och kommunikationer	12
Teknisk försörjning	13
Tillgänglighet	15
Trygghet	15
Hälsa och säkerhet	15
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	19
Organisatoriska frågor	19
Fastighetsrättsliga frågor	20
Tekniska frågor	21
Ekonomiska frågor	22
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	22
Genomförandetid	22
KONSEKVENSER FÖR BERÖRDA FASTIGHETER	22

INLEDNING

Planens handläggning

Detaljplanen handläggs med normalt förfarande enligt plan- och bygglagen, PBL (2010:900). Se bild nedan. Som inledning till arbetet upprättas ett program som redovisar bakgrund och förutsättningar för planläggningen. Programskedet är det första av tre tillfällen --för allmänhet och remissinstanser att lämna synpunkter. Inkomna synpunkter under programsamrådet sammanställs och arbetas in i ett planförslag som skickas ut på nytt samråd. Återigen bearbetas inkomna synpunkter och eventuella ändringar arbetas in i planförslaget som därefter skickas ut för granskning. Granskningsskedet pågår under minst tre veckor och är sista tillfället att komma in med synpunkter. Därefter antas detaljplanen av kommunfullmäktige. Sakägare (boende i anslutning till planområdet) som har kommit in med synpunkter som inte har tillgodosetts har sedan ca tre veckor på sig att överklaga antagandebeslutet. När tiden för överklagande (prövning) gått ut och om ingen har överklagat planförslaget vinner detaljplanen laga kraft.



Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

- Samråd under hösten 2015
- Granskning under sensommar/höst 2016
- Antagande i kommunfullmäktige under våren 2017

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser och planillustration i skala 1:1 000 i A2 och 1:2 000 i A4
- Planbeskrivning (denna handling)

Dessutom har följande handlingar upprättats:

- Grundkarta



- Fastighetsförteckning
- Behovsbedömning
- Samrådsredogörelse för programsamråd
- Samrådsredogörelse för plansamråd
- Granskningsutlåtande

- Gestaltningsprogram
- Genomförandeplan för Sjukhuset 9 och 10
- Geotekniskutredning
- Bullerutredning
- Luftkvalitéutredning
- Riskanalys
- Trafikutredning
- Dagvattenutredning
- PM Grundvatten

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för bostadsbebyggelse och viss centrumverksamhet på fastigheterna Sjukhuset 9 och 10 m.fl. samt att pröva en ytterligare plats för förskola inom planområdet. I syftet ingår att skapa en trivsamt och väl fungerande komplettering av bostäder i området, som också bidrar till ett skydd mot buller från E18 för befintlig bebyggelse i Mörbylund och Charlottenberg.

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 behovsbedömning.

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. Särskild vikt kommer att läggas vid buller, trafiksituation, dagvatten och risk med anledning av närheten till E18 som är primär transportled för farligt gods.

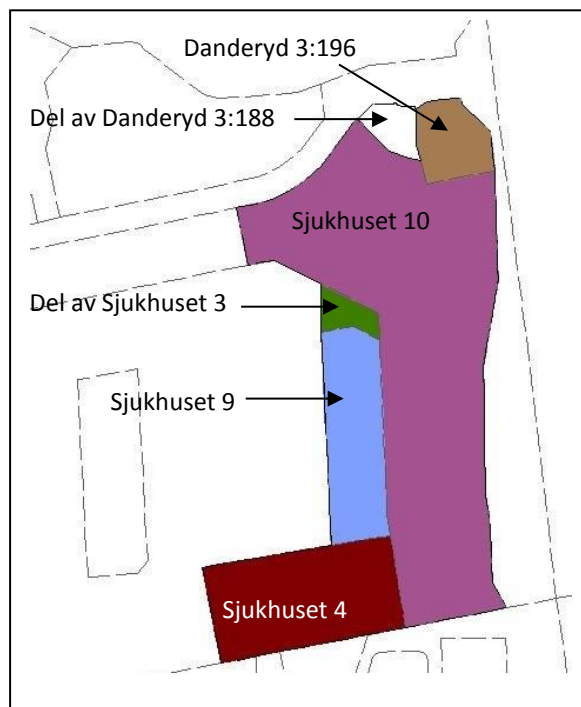
Planförslaget bedöms vara förenligt med 3, 4 och 5 kap MB (1998:808).



Planområdet/lägesbestämning

Området är beläget väster om E18 strax söder om Danderyds Sjukhus och utgörs av fastigheterna Sjukhuset 4, 9, 10, Danderyd 3:196 samt del av Danderyd 3:188 och Sjukhuset 3. Fastigheterna Sjukhuset 9 och 10 ägs av Fastighets AB Slagsta och fastigheten Danderyd 3:196 ägs av Stockholms landstingskommun. Sjukhuset 3 ägs av Stena fastigheter Mörbylundsberget AB. Övriga fastigheter ägs av Danderyds kommun.

Den totala arealen är drygt 18 900 kvm.





GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Kommunstyrelsen har i beslut 2013-01-14, § 6, uppdragit åt byggnadsnämnden att utarbeta ett förslag till detaljplan för Sjukhuset 9 och 10 i enlighet med de riktlinjer som framförs i tjänsteutlåtande daterat 2012-11-28. 2014-06-09 gav kommunstyrelsen ett utökat planuppdrag som även innebär att fastigheter angränsande till Sjukhuset 9 och 10 kan tas med i planområdet.

Riksintresse

E18, som ligger omkring 50 meter öster om planområdet, är ett riksintresse. Roslagsbanan, som ligger omkring 100 meter öster om planområdet, är också ett riksintresse.

Tunnelbana

Tunnelbanans röda linje Bergshamra-Danderyds sjukhus går genom planområdets norra del.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, anges utvecklingsområde för området direkt norr och öster om planområdet. Generellt anges att utvecklingen av bebyggelsen enligt översiktsplanen är koncentrerad till stråket kring E18.

Detaljplaner och fastighetsplaner

Gällande detaljplan för området är D145 från 2001. Detaljplanen anger kontorsverksamhet och viss handel (maximalt 200 kvm i bottenvåning) för Sjukhuset 10. För Sjukhuset 9 är ändamålet kontor, småindustri och handel. För fastigheten Sjukhuset 4 är användningen förskola.

Ingen fastighetsplan eller fastighetsindelningsbestämmelser finns på någon av fastigheterna.

Vattendirektiv

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2009 om miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Stockholm-Mälardalenregionen. Föreskriften med miljökvalitetsnormerna är en del av det svenska genomförandet av EU:s Ramdirektiv för vatten och innebär att det för de större sjöarna, vattendragen, kustvattnet och grundvattnet har fastställts ett mål för vattenmiljöerna. Det medför att dagvattenfrågor ska hanteras i varje ny detaljplan och att detaljplanerna, om möjligt, ska utformas så att de bidrar till att målen uppnås.

Edsviken är recipient för dagvattnet inom planområdet. Sjön uppnår idag otillfredsställande ekologisk status, klass 2 på en femgradig skala. Miljökvalitetsnormen, MKN, för sjön kräver att vattenkvaliteten år 2021 ska uppnå god ekologisk status, klass 4. Sjön uppnår idag även otillfredsställande kemisk status. Miljökvalitetsnormen kräver att den kemiska vattenkvaliteten ska uppnå god status år 2015.

FÖRUTSÄTTNINGAR, KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER

Planförslaget

Planförslaget innebär en utveckling av Östra Mörbylund med omkring 400 bostadslägenheter och möjlighet till centrumverksamheter och service i bottenvåningarna i den norra delen av planområdet. Bebyggelsen varierar mellan fem våningar och 13 våningar för en mindre yta i den norra delen. Bullerskyddade gårdar skapas mot väster kring en ny lokalgata.

Omkring 70 av lägenheterna förväntas bli studentbostäder eller mindre ungdomslägenheter.



Illustrationsplan. Material från Ettelva Arkitekter.



Siluett/section sett från öster. Material från Ettelva Arkitekter.



Mark

Grönstruktur – mark och vegetation

Planområdet utgörs främst av hårdgjorda ytor i form av en byggnad på Sjukhuset 9 samt parkering och tillfartsväg till Mörbylund väster om planområdet. Viss vegetation i form av gräsytor och buskar finns i den kuperade norra delen av Sjukhuset 10, mellan Skogsslingan och Mörbylund. Mellan parkeringen på Sjukhuset 10 och fastighetsgränsen mot öster, samt nordost om parkeringen finns också mindre partier med gräsytor.

Fornlämningar

I samband med framtagandet av gällande detaljplan utförde Stiftelsen Stockholms läns museum år 2000 en arkeologisk utredning av ett större område, där fastigheterna Sjukhuset 9 och 10 ingår. Vid den arkeologiska utredningen påträffades ingenting av antikvariskt värde.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

WSP har genomfört en översiktlig geoteknisk undersökning för området.

Jorden inom planområdet består av fyllningsmaterial (grus, sand, silt, lera, makadam och asfaltsrester) ner till cirka 3-4 meter under befintlig marknivå. I den södra delen av området förekommer under fyllnadsmassorna upp till 5 meter lösare jord, bestående av torrskorpelera ovanpå siltig lera på sand, följt av naturligt lagrad friktionsjord, sannolikt sandig morän på berg. I den norra delen av området finns under fyllnadsmassorna upp till 2 meter lagrad friktionsjord, sannolikt sandig morän på berg.

Bergnivån varierar på mellan +17,4 meter ner till +10,8 meter, drygt 2 till knappt 9,5 meter under befintlig markyta.

Grundvatten har uppmätts på nivån cirka +16 meter, alltså ungefär 4 meter under befintlig markyta. Kompletterande grundvattenmätningar och långtidsmätningar rekommenderas för området för att mer i detalj kunna fastställa aktuell grundvattennivå inom hela området.

Rekommenderad grundläggningsmetod är för den södra delen är spetsbärande pålar ner till fast mark. Högre byggnader kan kräva pålning även i den norra delen av planområde. Källarkonstruktionen kan sannolikt komma att kräva förstärkt dränering. Beroende på aktuellt rådande grundvattennivå kan vissa delar eller hela garageplanets golv och väggkonstruktion behöva utföras vattentäta.

Ytterligare geotekniska undersökningar kommer att behövas för dimensionering av grundkonstruktioner.

Lek och rekreation

Väster om planområdet och befintliga flerbostadshus i Mörbylund finns ett naturområde med möjlighet till rekreation.



Bebyggelseområden

Bostäder

Planförslaget innebär att cirka 400 nya lägenheter kan uppföras inom planområdet. Av dessa är cirka 70 tänkta som studentbostäder i den nordvästra delen av planområdet, närmast Danderyds sjukhus. En bestämmelse om största lägenhetsstorlek på 45 kvm föreslås för denna del. Användningen är inte låst till enbart studentbostäder.

Bostäderna närmast planområdets östra gräns har krav på att minst hälften av boningsrummen ska ha fönster mot bullerdämpad sida. Kraven kommer att leda till genomgående lägenheter i de fall lägenheterna har fönster mot öster. Enkelsidiga lägenheter är enbart möjligt mot innergårdarna där bullernivåerna är förhållandevis låga. Ett mindre antal lägenheter kommer att få balkonger delvis inglasade för att klara av bullernivåer utanför fönster.

Arbetsplatser

En av kommunens största arbetsgivare, Danderyds sjukhus, ligger omedelbart norr om planområdet. Inom planområdet finns idag OT-center som är ett ortopedtekniskt center som bland annat tillverkar proteser. I planförslaget möjliggörs inte verksamheten inom planområdet.

Kulturmiljö

Området ingår inte i något bevarandeområde och bedöms inte ha några utpekade kulturhistoriska värden. Strax söder om planområdet finns ett antal flerfamiljshus i området Inverness, som är klassificerat som bevarandeområde.

Service

Ett omfattande utbud av service finns i Mörby centrum, cirka en kilometer norr om planområdet. Även Stocksunds torg, en dryg kilometer öster om planområdet, har ett utbud av olika typer av service i form av bland annat bibliotek, livsmedelsbutik och restaurang.

I planförslaget ges möjligheten till olika typer av serviceverksamheter inom planområdets norra del, där centrumverksamhet möjliggörs i entréväningarna. Eventuell service gynnar främst boende i tillkommande bostäder samt boende i Mörbylund och Charlottenberg, som i dagsläget inte har något nämnvärt serviceutbud i sitt närområde.

Förskola

Planförslaget innebär att Prästkragens förskola på sikt kan ersättas med en förskola inom den nordvästra delen av Sjukhuset 10, längs med Skogsslingan. Förskolan byggs i två våningar med entré både från Skogsslingan (suterrängvåning) och från den nya lokalgatan (övre plan). Förskolan skulle kunna rymma omkring 100 barn, något fler än vad Prästkragen rymmer idag. En förskolegård om drygt 1900 kvm planeras öster och söder om byggnaden. Möjlighet till hämtning och lämning finns både längs Skogsslingan och längs den nya lokalgatan.

Gestaltning

Områdets utformning bygger på en varierad höjdsättning där områdets södra delar och gårdshus får en lägre bebyggelse och där huskropparna i norra delen av planområdet och närmast E18 tillåts vara högre. Indragna takvåningar och en variation av fasadlivet skapar en attraktiv boendemiljö med större takterrasser och en mer varierad och attraktiv siluett.



Volymstudie, sett från nordost. Observera att färgsättning inte styrs i detaljplanen. Material från Ettelva Arkitekter.



*Utsikt mot sydost från befintliga flerbostadshuset på fastigheten Sjukhuset 17, Mörbylund 7-15.
Illustration från Ettelva Arkitekter.*



Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

E18 ligger omkring 50 meter öster om planområdet. Planerad bebyggelse bedöms inte innebära påverkan på vägen som riksintresse.

Mörbygårdsvägen är en lokalgata mellan planområdet och E18. Vägen trafikeras av ett stort antal bussar till och från hållplatserna vid Danderyds sjukhus. Korsningen där Mörbyslingsan, norr om planområdet, möter Mörbygårdsvägen har enligt trafikutredningen kapacitet för tillkommande bebyggelse och eventuell framtida exploatering i området.

Gata med allmän platsmark med kommunalt huvudmanaskap föreslås inom planområdet. Då uppfarten till området delvis passerar över tunnelbanan kommer det att behövas en reservutfart när tunnelbanetaket vid något tillfälle behöver repareras. En sådan utfartsmöjlighet finns intill Prästkragens förskola i områdets sydöstra del.

Tunnelbana

Tunnelbanans sträckning mellan Bergshamra- Danderyds sjukhus passerar under norra delen av fastigheten Sjukhuset 10 och under den del av Sjukhuset 3 som ingår i planområdet. Tunneln byggdes 1975 och invigdes för trafik 1978, den utgörs av en betongtunnel med två tunnelrör. Tunnelkonstruktionen är grundlagd på berg och ligger till stor del i en bergsskärning. För tunnelbanan finns ett skyddsområde inom vilket inga byggnader får placeras utan medgivande från SLL.

Det är möjligt att anlägga en ny gata ovan det befintliga tunnelbanetaket utan att öka belastningen genom att en del av fyllningen ovan tunneln utgörs av lättfyllnadsmaterial. Då man i framtiden behöver reparera eller göra underhållsåtgärder kan skumglasfyllningen demonteras. Vid anläggningsarbeten i närhet av Trafikförvaltningens anläggningar gäller generella krav. I princip gäller att all tänkbar påverkan på tunnelbaneanläggningen ska vara utredd och kontrollerad, alla risker ska vara identifierade och omhändertagna samt att ett godkännande ska erhållas från Trafikförvaltningen innan arbetena påbörjas. Detta kommer att regleras genom ett avtal, se nedan under genomförande.

Gång- och cykelvägar

Det regionala cykelstråket passerar korsningen och går parallellt med Mörbygårdsvägen och trafikeras av ett stort antal cyklisterna. Utrymme finns i den gällande planen för att bygga ut/bygga om cykelöverfarten för en säkrare korsning men kommer inte behandlas i denna detaljplan då området ligger utanför planområdet.

I den nationella transportplanen för 2014-2025 finns en utbyggnad av regionalt cykelstråk mellan Roslagstull och Mörby centrum. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för bland annat arbetspendling med cykel. Tidplanen är inte satt för projektet. Befintliga gång- och cykelvägar utanför planområdet påverkas inte. Gång- och cykelbron över till Stocksund på andra sidan E18 är kvar och gång- och cykelbanan förlängs i planförslaget så att allmänheten kan nå den nya lokalgatan. En gång- och cykelväg planeras i den södra delen av området som en förlängning av lokalgatan.



Parkering

De befintliga markparkeringsplatserna som idag ligger inom planområdet på fastighet Sjukhuset 10 är enligt gällande plan (D145) avsedda för OT-centers verksamhet, kontorshuset (vilket inte är byggt) samt Prästkragens förskola m. fl. men är ej reglerat då det inte finns någon gemensamhetsanläggning. Parkeringsplatserna kommer att försvinna samtidigt som verksamheterna avvecklas, varför trafikutredningen är baserad på det nya tillskottet av bostäder. De parkeringsplatser som ligger öster om Sjukhuset 17 och väster om OT-center, på fastighet Sjukhuset 3, kommer att finnas kvar då dessa ligger utanför planområdet.

Befintlig parkering inom Sjukhuset 10 har 50 förhyrda platser och 38 avgiftsbelagda platser. Belägningsgraden har observerats under en dag i september 2014. Antalet upptagna platser varierar och är som störst mitt på dagen, då 64 % av platserna var upptagna. Tidig morgon och sen kväll är få platser upptagna och belägningsgraden varierade mellan 8 och 17 %. Denna parkeringsplats kommer i planförslaget att försvinna.

För tillkommande bostäder ordnas parkering i garage under den tillkommande bebyggelsen. På marknivå kan handikapparkering och besöksparkering ordnas utmed tillkommande lokalgata. För att säkerställa att tillräckligt med parkering finns för de tillkommande bostäderna samt besöksparkering ställs krav på att minst en parkeringsplats ordnas per 100 kvm BTA som byggs för bostäder och centrumverksamhet eller minst 0,1 bilplatser per studentlägenhet. Maximalt 10 procent av parkeringsplatserna får anläggas ovan mark inom kvartersmarken och resterande i garage under tillkommande bebyggelse.

Möjlighet ges för skärmtak på innergårdarna för cykelparkering.

Kollektivtrafik

Planområdet ligger i ett av de bästa kollektivtrafiklägena i Danderyds kommun. Strax norr om planområdet finns en av norra Storstockholms största busshållplatser/bussterminal med ett mycket stort antal busslinjer som trafikerar främst norrort. I anslutning till busshållplatserna finns tunnelbanans hållplats Danderyds sjukhus på den röda linjen. En resa mellan Danderyds sjukhus och T-centralen tar 14 minuter.

Omkring 300 meter sydost om planområdet ligger Roslagsbanans station Stocksund, där tågen som trafikerar Östra station och Näsby park stannar. Mörby station, omkring 600 meters promenad nordost om planområdet, trafikerar av alla Roslagsbanans linjer. Både Roslagsbanan och tunnelbanan trafikerar Stockholms universitet och KTH och resan tar cirka 4 respektive 8 minuter.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Befintliga VA-ledningar kommer att behöva dras om och placeras i vägområdet väster om innergårdarna och den tillkommande bebyggelsen. U-områden för detta skapas i detaljplanen. Eventuellt kan delar av ledningsnätet norr om planområdet, inom Danderyds sjukhus, behöva dimensioneras upp för de tillkommande anslutningarna.

Dagvatten inom innergårdarna ska fördröjas och minst hälften av ytorna på innergårdarna ska utgöras av planerade ytor som kan fördröja dagvatten. Höjdsättning av gårdar ska göras så att



överskott av dagvatten som inte kan fördröjas leds till kommunens förbindelspunkt för dagvatten.

Minst hälften av takytorna på tillkommande bebyggelse bör utgöras av gröna tak. Detta hjälper till att fördröja dagvatten och bidrar till lokalt omhändertagande av dagvatten. Sedumtak bidrar även till extra isolering som gör att inomhusklimatet i byggnaderna blir bättre.

Dagvatten

Inom planområdet finns idag mestadels hårdgjorda ytor i form av tak på befintliga byggnader såsom OT-center och Prästkragens förskola inom Sjukhuset 4. Även tillfarten till parkeringen framför OT-center och infarten till Mörbylund utgörs av hårdgjorda asfaltsytor.

Planbestämmelser säkerställer att tillkommande innergårdar mellan planerade byggnadskroppar till minst hälften får genomsläppliga ytor och ytor för fördröjning och infiltration av dagvatten, dels genom växtbäddar samt skelettjordar, även ett dagvattenmagasin för att erhålla en flödesreglering föreslås. En ambition om en stor andel gröna tak med möjlighet till fördröjning av dagvatten kan också minska mängden dagvatten från området till kommunens ledningsnät. En minskad mängd dagvatten leder i sin tur till mindre näringsämnen i recipienten, som för planområdet utgörs av Edsviken, vilket gör det lättare att nå miljömålen som finns för vatten.

På förskolegården rekommenderas ett krossmagasin eller dagvattenkasett istället för öppna dagvattenlösningar som riskerar förskolebarnens säkerhet. En yta på ca 130m² bedöms tillräckligt då allt utökad dagvattenflöde kan fördröjas innan det avleds till ledningsnätet.

För delar av fastigheten Sjukhuset 4 och Sjukhuset 10 rekommenderas att fördröjningen ska ske med växtbäddar på skelettjord på innergårdar och infiltrationsståk på de yttre gröna ytorna runt och mellan husen. Den sammanlagda ytan för växtbäddar är beräknad till 294 m² och för infiltrationsstråk är 354 m². Men detaljerad utformning kommer att göras i ett senare skede. Till samtliga hus föreslås stuprörsutkastare med ytlig avrinning till grönyta.

Värme

Tillkommande bebyggelse inom planområdet kan anslutas till fjärrvärme. Norrenergi är nätägare för fjärrvärmenätet.

El och tele

E.ON är nätägare för elnätet i området. En befintlig transformatorstation finns strax norr om planområdet inom fastigheten Sjukhuset 12. Transformatorstationen ska enligt E.ON klara tillkommande bebyggelse. E.ON har också kablar inom planområdet som behöver flyttas. Kablarna går i öst-västlig riktning samt i nord-sydlig riktning intill fastighetsgränserna vid Sjukhuset 4 och 10, öster om och nordost om Prästkragens förskola. Plats för kablar finns i tillkommande område för gc-väg i planområdets södra del. Kabelflytten bekostas av exploatören.

Skanova är nätägare för telekablar inom planområdet. Kablarna behöver troligen flyttas och kabelflytt bekostas av exploatören.

Planområdet ligger inom skyddsområdet för City Link med tunnelförlagda elledningar. Tunneln ligger på stort djup och påverkas inte av tillkommande bebyggelse. Ett djupbörningsförbud finns upp till nivån 20 meter under 0-planet för att säkerställa att inga åtgärder vidtas som kan komma att beröra tunnelområdet.

Tillgänglighet

Tillkommande bebyggelse ska uppföras i enlighet med de krav på tillgänglighet som finns i boverkets byggregler. Tillgängligheten blir i ett avseende något försämrad i och med en ny vägdragning till området. Lutningarna blir något brantare, på kortare sträckor drygt 8 %, än den nuvarande infarten till området. För rörelsehindrade som ska ta sig till västra delen av Mörbylund norrifrån, exempelvis från tunnelbanan eller bussarna vid Danderyds sjukhus, finns en alternativ väg i form av en befintlig gång- och cykelbana öster om planområdet. Denna väg innebär en omväg på som mest cirka 150 meter. Den alternativa sträckningen har lutningar på som mest cirka 4 %. Omvägen gäller främst boende i de norra delarna av de befintliga flerfamiljshusen i Mörbylund och enbart om man kommer norrifrån.

Föreslagen sträckning för gatan upp mot Mörbylund och tillkommande bebyggelse stämmer överens om den tänkta vägsträckningen i gällande detaljplan.

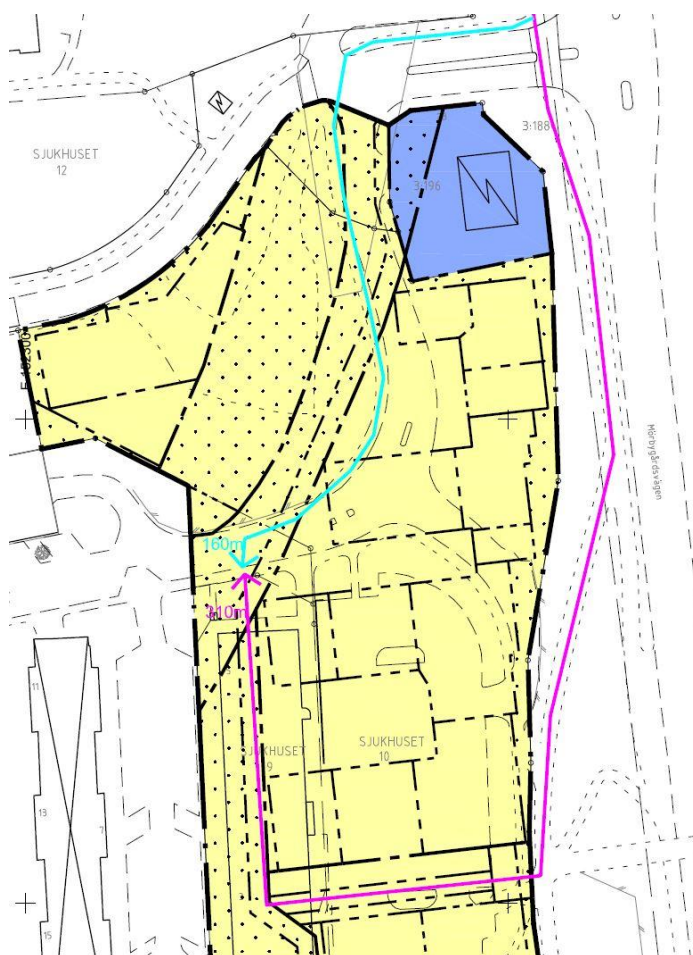
Trygghet

Utformningen av bebyggelsen innebär att överblickbara entréer mot innergårdar skapas. Möjlighet till viss typ av centrumverksamhet och service bidrar till mer folk i rörelse i området, vilken kan öka trygghetskänslan.

Hälsa och säkerhet

Klimat

Planförslaget innebär en exploatering i ett läge med synnerligen god kollektivtrafik. Tillkommande verksamheter blir inte bilberoende i någon nämnvärd omfattning, vilket ger



Turkos sträckning visar nuvarande gångväg längs gatan, cirka 160 meter. Den alternativa vägen, rosa/magentafärgad, med lägre lutningar är cirka 310 meter. För målpunkter i områdets södra delar är skillnaden marginell.



goda förutsättningar för en låg klimatpåverkan. Området ligger inte heller strandnära eller lågt och därmed i riskzonen för översvämningar till följd av ett ändrat klimat.

Buller

Området är utsatt för främst trafikbuller från E18. Enligt en genomförd trafikbullerutredning av Åkerlöf Hallin Akustik ligger ljudnivåerna på många platser inom planområdet över de riktvärden för buller som naturvårdsverket använder sig av. Eftersom området är centralt beläget nära både tunnelbana, Roslagsbanan och busshållplatser vid Danderyds sjukhus, bedöms området som lämpligt att bebygga trots bullret. Avstegsfall bedöms kunna användas.

Planbestämmelser som reglerar utformningen på bostäderna så att minst hälften av alla bostadsrum placeras mot tyst eller bullerdämpad sida med ekvivalenta bullernivåer upp till 55 dB föreslås för att kunna uppnå en god ljudkvalitet. Några av lägenheterna behöver delvis glasa in balkongerna för att nå riktvärdena. Gårdarna får maximala bullernivåer under 70 dB.

Enligt den genomförda trafikbullerutredningen utsätts inte bebyggelsen på östra sidan av E18 för något ökat buller på grund av reflektioner. Däremot minskar bullernivåerna för befintligt område väster om planområdet med upp till 5dB på grund av de planerade huskropparnas avskärmande effekt.

Beräkningarna av trafikbuller har utförts enligt de samnordiska beräkningsmodellerna. Vidare har hänsyn tagits till bullerregnet vid beräkning och redovisning av bullernivåerna.

Beräkningarna i luft-samt bullerutredningen utgår ifrån 80 km/h på E18 samt trafikprognos 2040. Högst trafikbullernivåer inomhus kommer att följas enligt BBR med hänvisning till SS 25 267. Åtgärdsnivån för detaljplanen ska följa de regler för nybyggnation eller väsentlig ombyggnation enligt Infrastrukturpropositionen vilket innebär 55 dBA ekvivalent ljudnivå och 70 dBA maximal ljudnivå vid fasad samt 45 dBA maximal ljudnivå inomhus i sovrum.

Stomljud

Mätning av stomljud och vibrationer på grund av trafiken i området, främst tunnelbanetrafik, har tidigare utförts. En planbestämmelse om att tunnelbanetrafiken medför högst 30 dB(A) maximala ljudnivåer i planerade bostäder på grund av stomljud införs.

Med traditionellt byggsystem, tunga bjälklag, beräknas att de komfortvägda vibrationerna blir lägre än 0,1 mm/s vid normal trafik. Om lätta byggsystem väljs bedöms att målet 0,3 mm/s kan innehållas men detaljstudier kommer att krävas.

Markföroreningar

En översiktlig provtagning har skett i åtta olika provtagningspunkter inom fastigheterna Sjukhuset 9 och 10. Inget av proverna visar på någon förorening och inte heller några byggrester såsom exempelvis tegel eller liknande i fyllningsjorden inom dessa områden. Om förorening skulle påvisas i jorden i och med byggnation ska en anmälan till tillsynsmyndigheten göras minst 6 veckor innan arbeten startar. I kommande skeden bör en dialog med tillsynsmyndigheten avseende eventuella krav på kompletterande provtagningar, anmälningar etc. att göras.



Radon

Större delen av planområdet utgörs av högradonrisk. Tillkommande bebyggelse ska uppföras så att Socialstyrelsens riktlinjer uppfylls. Radonhalten i det färdigställda huset ska vara under gränsvärdet som är 200 Bq/m^3 , enligt BBR. Byggherren är ansvarig för att denna regel uppfylls och kontrollplanen måste därför i flera fall ha kontrollpunkter för förebyggande radonåtgärder. Ibland krävs att en markradonmätning görs innan bygget påbörjas. Varianten kan vara att radonsäkra grunden. Kommunens miljö- och hälsoskyddsnämnd har tillsynsansvaret för att radonhalten i den färdiga byggnaden inte blir för hög.

Avfall

Plats för avfallskärl i sophus, nedgrävda behållare längs gatan i västra delen av planområdet eller i soprum i huvudbyggnad finns. Utformningen av gatan inom området gör att backrörelser kan undvikas och lutningarna inom planområdet är så pass små att en bra arbetsmiljö skapas.

Luftkvalitet

Med tanke på utsläpp från trafiken på den närliggande E18 har Tyréns tagit fram en utredning av luftkvaliteten. I utredningen konstateras att miljökvalitetsnormerna för kvävedioxid och partiklar klaras både i dag och i framtiden, även vid en uppräknings av trafiken på vägarna. Studien föranleder inga förslag på åtgärder, men påpekar att det är fördelaktigt om intag av ventilationsluft kan göras från de östra fasaderna på tillkommande bebyggelse. En bestämmelse om att friskluftsintag ska ske på byggnadernas västra fasad föreslås.

Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

Risker

Den främsta riskkällan i planområdets närhet är transporter av farligt gods på E18, som är klassificerad som primär transportled för farligt god.

Tyréns har tagit fram en riskanalys med avseende på transporter av farligt gods på E18. De typer av farligt gods som dominerar på sträckan är brandfarliga vätskor (ADR-klass 3), följt av frätande ämnen (ADR-klass 8), övriga farliga ämnen (ADR-klass 9) och därefter gaser (ADR-klass 2). Risken med planerad bebyggelse inom planområdet bedöms måttlig, och några riskreducerande åtgärder presenteras.

Eftersom planområdet ligger cirka 6 meter högre än E18 och är skyddat av en vall bedöms sannolikheten för en större konsekvens till följd av utsläpp av brandfarlig eller giftig vätska mycket begränsad. Sannolikheten att brandfarlig eller giftig vätska skulle nå planområdet vid ett utsläpp bedöms mycket liten. Vid en antändning av brandfarlig vätska så skulle vallen och höjdskillnaden skydda planområdet väl mot den eventuella strålningen. De risker som bedöms kunna påverka området och som kräver åtgärder är olyckor med gaser.

Ett bebyggelsefritt område inom 25 meter från E18 upprätthålls i och med att planområdet ligger på längre avstånd från vägen. Området mellan planområdet och E18 ska inte uppmuntra till någon stadigvarande vistelse. Inom planområdet rekommenderas att uteplatser och liknande ska placeras in mot området och vara vända från E18. Vidare ska en möjlighet till



utrymning från tillkommande byggnader inom planområdet kunna ske i riktning bort från E18. Friskluftsintag ska också placeras så att dessa inte vetter mot E18. Central avstängningsbar ventilation ska installeras i eventuella lokaler för handel. Det bör även övervägas att installera denna typ av ventilation i tillkommande bostäder.

Planbestämmelser om placering av friskluftsintag samt krav på entréer mot innergård finns för bebyggelsen som har fasad mot öster/E18. Utformningen av tillkommande bebyggelse skapar uteplatser och vistelseytor som är vända från E18. Dessa riskreducerande åtgärder medför att risknivåerna håller sig på en acceptabel nivå.



GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarfördelning

Kommunen är huvudman för allmänna platser inom planområdet.

Kommunen ansvarar för utbyggnad samt framtida drift och underhåll av vatten- och avloppsanläggningar inom allmän platsmark.

Fastighetsägaren ansvarar för anläggande och framtida drift av s k servisledningar (enskild ledning in till det egna huset), grönytor med mera. Anläggningar inom kvartersmark som inte ska utgöras av gata eller GC-väg, som är till nytta för flera fastigheter, kan inrättas som gemensamhetsanläggningar.

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

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till fastigheterna Sjukhuset 9 och 10 för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Ett avtal har tecknats mellan fastighetsägaren till fastigheterna Sjukhuset 9 och 10 och SLL angående bebyggelsen i anslutning till risksområdet för tunnelbanans sträckning. Vidare ska även ett avtal tecknas mellan SLL och kommunen om anläggning av tillkommande lokalgata ovan tunnelbanan inom riskområde för tunnelbanan.

Detaljplanens genomförande ska regleras i exploateringsavtal mellan Danderyds kommun och ägaren till fastigheterna Sjukhuset 9 och Sjukhuset 10 (Fastighets AB Slagsta, fortsättningsvis benämnd exploatören). Ett av exploatören undertecknat avtal ska upprättas och föreläggas kommunfullmäktige innan detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.

Utöver erforderliga marköverföringar och upplåtelse av servitut ska i exploateringsavtalet kostnader och ansvar för genomförande samt utförande av nedanstående anläggningar klargöras:

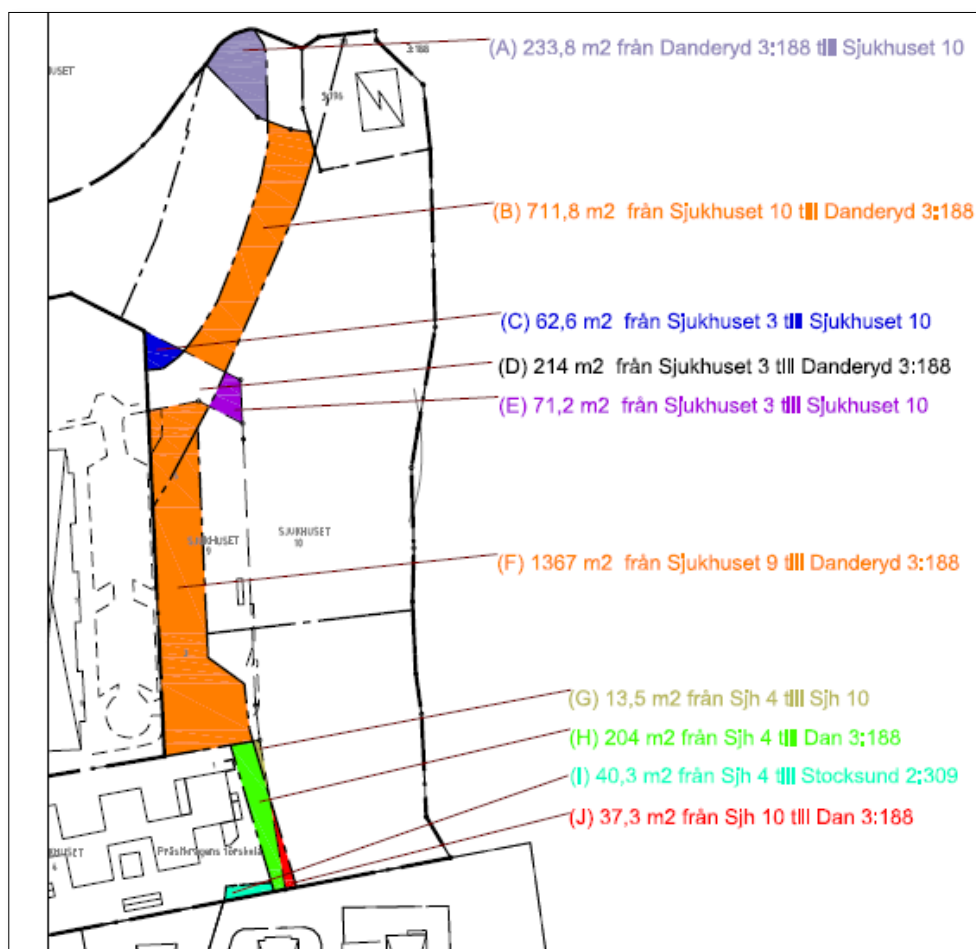
- Lokalgata
- GC-väg
- VA-ledningar och övriga markförlagda ledningar som behöver flyttas

För eventuella arbeten inom ledningsrätter krävs avtal med ledningsrättsinnehavaren. Arbeten i närheten av befintliga ledningsrätter, som kan påverkas i form av exempelvis vibrationer, kräver att kontakt tas med ledningsrättsinnehavaren.

Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsindelningsbestämmelser upprättas inte. Fastighetsägaren ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning. Planen ger möjlighet att dela upp kvartersmarken i flera fastigheter för exempelvis flera bostadsrättsföreningar. 3D-fastighetsutrymme kan skapas för att skapa ett gemensamt garage till nytta för flera fastigheter inom området. De delar av fastigheterna Sjukhuset 9, Sjukhuset 10, Sjukhuset 3 och Sjukhuset 4, som är planlagd som GATA respektive GC-väg, ska föras över till kommunens fastighet Danderyd 3:188 genom fastighetsreglering. Den del av kommunens fastighet Danderyd 3:188 som planeras som kvartersmark ska föras över till fastigheten Sjukhuset 10. Ansvar och ersättning för detta regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploitören. Alla marköverföringar som krävs för att genomföra detaljplanen redovisas i marköverföringskartan nedan.



Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Avtalsservitut för fjärrvärmeledningar finns inom planområdet och belastar fastigheten Sjukhuset 10. Officialnyttjanderätt för vattenledning belastar fastigheterna Sjukhuset 9 och 10. För tunnelbanans sträckning under planområdet finns också avtalsservitut, vilket belastar fastigheterna Sjukhuset 3, Sjukhuset 9 och Sjukhuset 10.



Garage under mark kan skapas med tredimensionell fastighetsbildning under kvartersmark. Garaget behövs för att lösa parkeringsbehovet för tillkommande bostäder. Nödvändiga servitut för exempelvis in- och utfart från garaget på annan fastighet kan bildas.

Markreservat för underjordiska ledningar, U-områden, föreslås för vissa ledningsstråk och ledningshavaren kan ansöka om att bilda ledningsrätt. Markreservat för gångtrafik, X-områden, föreslås på fastigheten Sjukhuset 10, liksom det redan finns i gällande detaljplan (D145), för att trygga gång- och cykelväg österut ovan det blivande garaget.

Servitut för släntintrång kan bildas och genomförande av detta regleras i exploateringsavtalet.

Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Fördjupade geotekniska undersökningar kommer att behöva göras i samband med projektering för att bestämma dimensionering av exempelvis pålar för grundläggning.

Tekniska anläggningar

Vägar

Tillfart till området kommer att ske från Mörbygårdsvägen. Korsningen vid Mörbygårdsvägen kan vid behov byggas om. Trivector har gjort en trafikutredning för området. I utredningen konstateras att den befintliga korsningen kapacitetsmässigt klarar av det ökade trafikflöde som kan väntas av exploateringen och även eventuella framtida utbyggnader i området.

Vid den befintliga korsningen vid infarten från Mörbygårdsvägen korsar även en gång- och cykelväg. Antalet olyckor i korsningen är relativt få trots ett stort flöde av framförallt cyklister och gående. Dock upplevs korsningen som osäker och en ombyggnation av korsningen bör övervägas. Det finns utrymme i gällande detaljplan att bygga om korsningen och området ligger utanför denna detaljplan.

En del av den nya lokalgatan och en del av de nya kvarteren byggs ovan betongtunnlar för tunnelbanan som inte får belastas ytterligare och marken behöver grävas ur och fyllas upp med lättfyllnadsmaterial.

Vatten- och avlopp

Befintliga kommunala VA-anläggningar behöver dras om inom planområdet. Möjlighet finns att lägga de allmänna ledningarna i u-område under gatan och under gång- och cykelvägarna som finns i västra delen av kvarteret. Kapaciteten i det befintliga nätet kan behöva utökas för att klara exploateringen. Kommunens VA-avdelning bestämmer förbindelsepunkterna för ren-, spill och dagvatten efter samråd med fastighetsägaren.

Anslutning till befintlig dagvattenledning och eventuell omläggning av dagvattenledningar på kvartersmark, som krävs på grund av utbyggnaderna, ska ske på fastighetsägarens bekostnad. Dag- och dräneringsvattnet ska i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning på grönytor på innergårdar och tak. Eventuellt överskottsvatten ska avledas till allmän dagvattenledning.



Eventuellt länshållningsvatten som tränger fram under byggtiden får inte ledas till allmänt ledningsnät.

Uppvärmning

Området förbereds för anslutning till fjärrvärmenätet. Norrenergi är nätägare för fjärrvärmenätet i området.

El och tele

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele. E.ON och Skanova är nätägare inom planområdet för el- respektive telenät. Befintlig transformatorstation på fastigheten Sjukhuset 12 klarar tillkommande bebyggelse enligt E.ON.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen svarar för framtida drift och underhåll av allmänna anläggningar och allmänt tillgängliga gång- och cykelbanor. Kommunen får intäkter i form av anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt ersättning för markreglering. Kommunen har i detaljplanen byggrätt för bostäder och förskola och får en intäkt vid försäljning och/eller förvaltning av Sjukhuset 4.

Fastighetsägarna ska stå för samtliga kostnader hänförliga till den egna fastigheten och bekostar också utbyggnad av allmänna anläggningar som behöver byggas ut till följd av exploateringen. Ersättningen regleras i exploateringsavtalet mellan kommunen och exploatören.

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.

Avgifter och taxor

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa. För bygglov och bygganmälan erläggs avgifter enligt taxa för byggnadsnämndens verksamhet. För åtgärder som utförs av fastighetsbildningsmyndighet såsom avstyckning och fastighetsreglering erläggs avgift enligt lantmäteritaxan.

ADMINISTRATIVA FRÅGOR

Genomförandetid

Genomförandetiden är 5 år räknat från det datum då planen vunnit laga kraft. Efter genomförandetidens utgång fortsätter planen att gälla, men den kan ändras eller upphävas utan att fastighetsägaren har rätt till ersättning.

KONSEKVENSER FÖR BERÖRDA FASTIGHETER

För fastigheterna Sjukhuset 4, 9 och 10 ändras ändamålet från förskola respektive kontor, handel och småindustri till främst bostadsändamål, och i viss mån centrumverksamhet samt förskola.



Sjukhuset 10 är idag obebyggd och fastigheten används främst för parkering. Vid ett genomförande av planen kommer främst bostadshus att byggas i fyra till 13 våningar parallellt med Mörbygårdsvägen och E18. Befintliga bostäder i Mörbylund kommer efter en genomförd plan att få en avskärmade bebyggelse som minskar bullernivåerna från trafiken på E18.

Tillfart till fastigheterna väster om planområdet kommer delvis gå över den nya lokalgatan men gatan övergår sedan i kvartersmark i angränsande gällande detaljplan. Stadsbilden kommer att påverkas av bebyggelsen som blir väl synlig från E18 och bebyggelsen i delar av Stocksund öster om E18.

Ett genomförande av planen innebär en bättre markanvändning av det centrala och strategiska läget.

Genomförandet av planen kommer att innebära en viss trafikökning. Befintliga vägar och korsningar är dimensionerade för att klara av den planerade bebyggelsen.

Fastigheten Sjukhuset 3 kommer att avstå den mark som ingår i detaljplanen till ägaren till fastigheten Sjukhuset 10 enligt avtal om markreglering mellan fastighetsägarna. Den del av Sjukhuset 3 som är gatumark kommer att överlåtas vidare till kommunens fastighet Danderyd 3:188 enligt exploateringsavtalet.

I de fall befintliga servitut eller ledningsrätter behöver ändras på grund av ledningsflytt till följd av exploateringen ansvarar fastighetsägaren för att komma överrens med respektive ledningsägare.

Fastigheten Danderyd 3:196 och servitutet för tunnelbanan kommer inte att påverkas av detaljplanen.

Konsekvenserna för fastigheterna Sjukhuset 4, 9 och 10, Danderyd 3:188 samt Stocksund 2:309 redovisas närmare under rubriken *Fastighetsbildning*.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET

David Grind
Plan- och exploateringschef

Sofia Hultberg
Planarkitekt