



Planbeskrivning

Detaljplan för

Nora torg, Danderyd 3:3 m.fl.

i Danderyd, Danderyds kommun

SAMRÅDSHANDLING

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	4
GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN	5
Planuppdrag	5
Översiktsplan	5
Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden	6
Vattendirektiv	6
FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER	6
Planförslaget	6
Natur, mark och vatten	9
Bebyggelseområden	10
Trafik och kommunikationer	12
Teknisk försörjning	13
Tillgänglighet och trygghet	14
Hälsa och säkerhet	14
GENOMFÖRANDEFRÅGOR	16
Organisatoriska frågor	16
Fastighetsrättsliga frågor	17
Tekniska frågor	18
Ekonomiska frågor	18
ADMINISTRATIVA FRÅGOR	19
Genomförandetid	19
KONSEKVENSER FÖR BERÖRDA FASTIGHETER	19
Medverkande tjänstemän	20

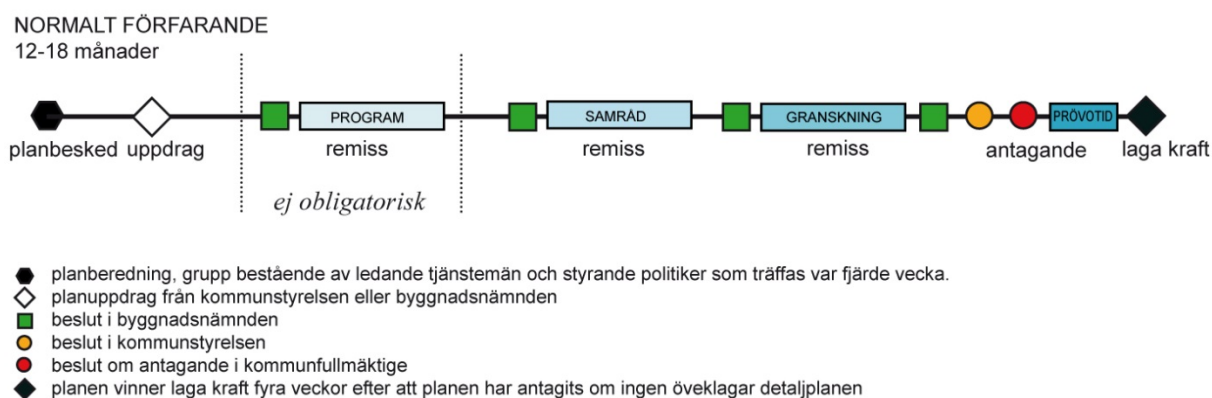
BILAGA 1: PLANILLUSTRATION

BILAGA 2: SOLSTUDIE

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 vintern/våren 2017
- Granskning under hösten 2017
- Antagande i kommunfullmäktige under hösten/vintern 2017

Handlingar

Till planen hör följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser, skala 1:1000 i A2-format
- Planbeskrivning (denna handling) med planillustration, skala 1:1000 i A4-format

Utförda utredningar:

- Dagvatten; Sweco Environment AB, 2014-09-04 samt 2015-02-13 (PM)

- Markteknisk undersökningsrapport; Sweco Civil AB, 2016-09-07
- Projekterings-PM Geoteknik; Sweco Civil AB, 2016-09-07
- Solstudie; Ettelva Arkitekter, 2017-02-01
- Trafiktekniskt utlåtande; Per Löfvendal Trafikplanering, 2017-02-02
- Trafikbuller; Akustikbyrå, 2017-02-08

Planens syfte och huvuddrag

Syftet med planläggningen är att pröva förutsättningarna för ny bostadsbebyggelse kring Nora torg i form av flerbostadshus i tre våningar plus vindsvåning längs Noragårdsvägen. Sammanlagt ca 65-75 lägenheter föreslås tillkomma inom fastigheterna Danderyd 3:3, del av Danderyd 2:1, Köpmannen 1 samt Danarö 6. I byggnaden närmast infarten till torget medges även kontorsändamål samt lokaler för handel i bottenvåningen.

Det befintliga flerbostadshuset inom Danarö 6 föreslås kunna byggas på med en våning, innehållande fyra små lägenheter. Även det befintliga centrumhuset vid torget föreslås få en påbyggnad med ytterligare en indragen våning, där 5-10 studentbostäder kan inrymmas.

Bebyggelsen inom fastigheten Hornet 1, som består av ett flerbostadshus i två våningar, ingår med oförändrad byggrätt i detaljplanen.

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 (separat dokument).

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 och dagvatten.

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

Planområdet/lägesbestämning

Planområdet är beläget kring Nora torg i norra Danderyd och omfattar fem fastigheter direkt söder om Noragårdsvägen. Fastigheterna som berörs är Danderyd 3:3, Hornet 1, Köpmannen 1, Danarö 6 samt en del av Danderyd 2:1.

Planområdets areal uppgår till omkring 13 000 kvm. Danderyd 3:3 ägs av Nora BO AB, Köpmannen 1 av Nora T KB, Hornet 1 av Brf Hornet 1, Danarö 6 av Wåhlin fastigheter AB och Danderyd 2:1 av Danderyds kommun.



Planområdet på karta

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Planuppdrag

Kommunstyrelsen har i beslut 2014-01-14, § 10, uppdragit åt byggnadsnämnden att utarbeta ett förslag till detaljplan för fastigheterna Köpmannen 1, Danarö 5, Danarö 6, Danarö 8, Danderyd 3:3 samt del av Danderyd 2:1, enligt riktlinjerna som framförs i tjänsteutlåtande daterat 2013-11-18.

Efter programsamrådet har fastigheterna Danarö 5 och 8 utgått ur planområdet.

I tjänsteutlåtandet, som ligger till grund för beslut om planuppdrag, redovisas att det inom området finns två större ledningsstråk och att det är viktigt att tidigt i planprocessen grundligt utreda förutsättningarna för att kunna framtidssäkra kommunens dagvattenanläggningar för att förhindra framtida översvämningar. Kommunstyrelsen har därför även gett kommunledningskontoret i uppdrag att i en fördjupad riskanalys utreda nuvarande dagvattenanläggning vid Nora torg samt lämna förslag till alternativa dagvattenlösningar.

Översiktsplan

I gällande översiktsplan för Danderyds kommun, antagen 2006, pekas området ut som utvecklingsområde kring kommundelscentrumet Nora torg.

Detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

Inom planområdet finns tre gällande detaljplaner. För Köpmannen 1 gäller detaljplan D130 från 1999. Den anger bostäder, handel och kontor i högst tre våningar, med högsta totalhöjden 12,0 meter. För Danarö 6 gäller D124, från 1999, som anger bostäder, handel och kontor i max två plan och med en högsta totalhöjd om 10,5 meter. För den resterande delen av området gäller detaljplan S368 från 1975. Planen anger bostadsändamål i två våningar för Hornet 1, parkering för Danderyd 3:3 samt gata, torg, park eller plantering för del av Danderyd 2:1. Ingen fastighetsplan eller tomtindelning gäller för någon av fastigheterna.

Vattendirektiv

Vattenmyndigheten för Norra Östersjöns vattendistrikt beslutade den 16 december 2009 om miljökvalitetsnormer för vattenmiljöerna inom Stockholm-Mälarenregionen. Föreskriften med miljökvalitetsnormerna är en del av det svenska genomförandet av EU:s Ramdirektiv för vatten och innebär att det för de större sjöarna, vattendragen, kustvattnet och grundvattnet har fastställts ett mål för vattenmiljöerna.

Myndigheter och kommuner ska genomföra de nödvändiga åtgärderna för att uppnå god status i alla vattenförekomster. Det medför att dagvattenfrågor ska hanteras i varje ny detaljplan och att detaljplanerna, 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.

FÖRUTSÄTTNINGAR, FÖRÄNDRINGAR OCH KONSEKVENSER

Planförslaget

Inom Danderyd 3:3 samt del av Danderyd 2:1 föreslås nya flerbostadshus i tre våningar plus vindsvåning. Husen planeras tillsammans innehålla ca 65 lägenheter. I huset som föreslås närmast infarten till torget medges även kontorsändamål samt lokaler för handel i bottenvåningen. De nya husen planeras huvudsakligen inom befintlig hårdgjord mark för angöring och parkering.

Placeringen av byggnaderna utmed Noragårdsvägen gör att innergårdarna kan göras bullerskyddade. Parkeringsgarage, lägenhetsförråd samt tekniska utrymmen etc. förläggs i husens källarvåningar. Cykelförråd, lekytor, odlingslotter för de boende etc. förläggs på gården.

För det befintliga centrumhuset vid torget föreslås en påbyggnad med ytterligare en våning, där 5-10 studentbostäder kan inrymmas. Även det befintliga flerbostadshuset inom Danarö 6 föreslås kunna byggas på med en våning som kan rymma 4 små lägenheter.

Noragårdsvägen föreslås dras om något norrut för att inrymma de nya bostäderna samt parkeringsfickor och ny gång- och cykelväg längs den södra sidan av vägen.

Busshållplatserna byggs i förslaget om så att bussen stannar på gatan istället för som idag i separata fickor och placeras så nära Nora torg som möjligt.



Planillustration - Förslag på utveckling kring Nora Torg, se även i A4-format, bilaga 1

Utformning/gestaltning

Inom planområdet föreslås en bebyggelse i tre våningar plus inredd vindsvåning längs Noragårdsvägen. Husen får en småstadsskala med varierad arkitektur genom att husen utformas med olika fasadmaterial på olika husdelar. För att förstärka vertikaliteten föreslås takkupor och takterrasser. Fasadmaterial och gestaltning ska samspela med befintlig villabebyggelse i området.

En solstudie har tagits fram av Ettelva Arkitekter och av den framgår att de föreslagna byggnaderna ger förutsättningar för fortsatt goda solförhållanden i området, se bilaga 2.



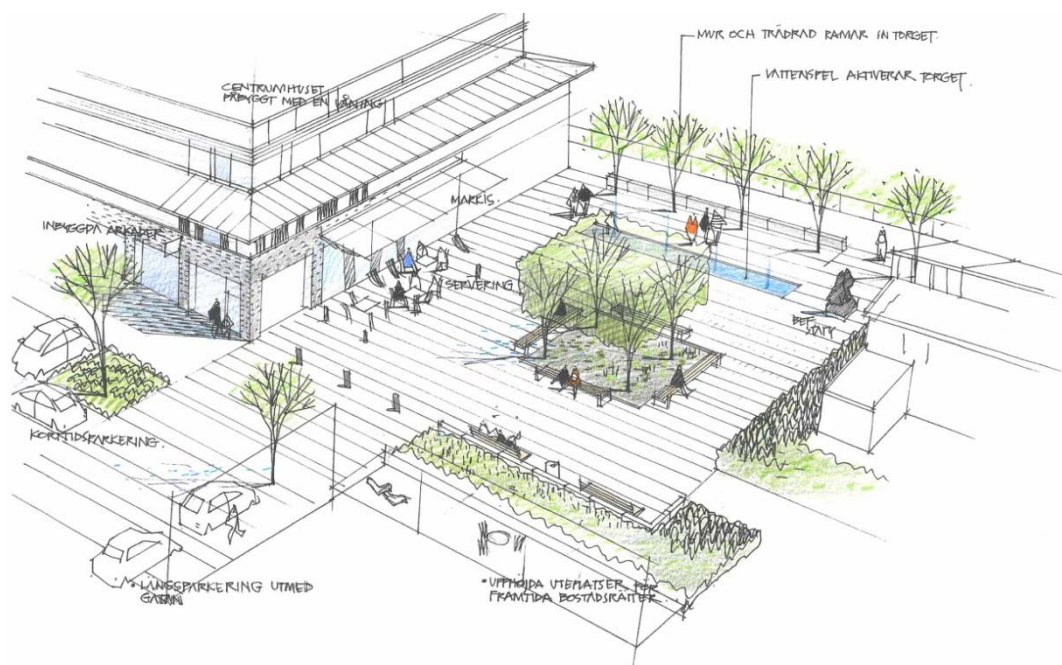
*Förslag på utveckling av Köpmannen 1, Danarö 6, Danderyd 3:3 och del av Danderyd 2:1.
Framtagen av Ettelva arkitekter*

Huset närmast torget är vinklat och vänder sig mot infartsgatan, som utformas som en gångfartsyta/shared space-yta där bilarna kör på de gåendes villkor och liknar en gågata, med träd och sidoparkering. Huset föreslås få en indragen bottenvåning för att öka inblicken mot torget från Noragårdsvägen.



Perspektiv över infartsgata (shared space) in mot torget. Framtagen av Ettelva Arkitekter.

Det befintliga torget föreslås rustas upp och göras till en öppnare plats med mera överblick och ökade sociala möjligheter i form av sittplatser.



NORA TORG · IDÉSKISS

2014-06-23
PASE, HAMNSTRÖM & THORBJÖRN

Perspektiv som visar en möjlig utformning av ett ombyggt torg. Framtaget av Sweco Architects AB/Nora T KB

Genom att tillföra ny bebyggelse ramas Nora torg in och blir ett mer skyddat och intimt innertorg. Målsättningen är att skapa en trivsamt och ombonat miljö där man kan få soliga vind- och bullerskyddade vistelseställen en stor del av året

Natur, mark och vatten

Grönstruktur – mark och vegetation

I planområdets östra delar inom del av fastigheten Danderyd 2:1 består marken idag av grönytor. Inom fastigheten Hornet 1 finns grönytor kring den befintliga bebyggelsen. Smala remsor grönytor finns också längs Noragårdsvägen. I övrigt består stora delar av planområdet av hårdgjorda ytor i form av asfalterade vägar, parkeringar och tak. Terrängen inom planområdet är flack och sluttar svagt från söder till norr ner mot Noragårdsvägen.

Fornlämningar

Inga kända fornlämningar finns i området.

Geotekniska och hydrologiska förhållanden

Sweco Civil AB har upprättat ett geotekniskt projekterings-PM inför byggnation av flerbostadshus. Denna sammanfattas nedan.



Jorden inom området består överst av fyllnadsmassor som huvudsakligen består av sand, grus och bergkross. Tjockleken hos fyllningen varierar mellan 0,5-1,5 m i undersökta punkter. Under fyllningen följer 0,5-2,0 m lera. Leran bedöms vara fast och torrskorpepåverkad ner till nivå ca +4. I den mellersta delen underlagras den fastare leran av lösare lera med ca 1 m tjocklek. Leran underlagras av friktionsjord i form av morän. Moränens mäktighet uppgår till ca 2-4 m och underlagras sannolikt av berg. Stopp vid motorslagssondering, mot block eller berg, har erhållits 3,5-6,5 m under markytan.

Grundvattenytan kan antas ligga cirka 3.2-3.5 m under markytan. Eftersom aktuella moränjordar är täta kan vatten bli stående i schakter och lågpunkter vid nederbördsrika perioder och i samband med snösmältning.

Sättningar kan förväntas bli mycket små vid grundläggning på naturligt lagrad morän. Någon stabilitetberäkning har inte utförts eftersom någon risk för otillfredsställande stabilitet inte bedöms föreligga.

Grundläggning av planerade byggnader och garage bedöms kunna ske med plattor på ny packad fyllning ovan naturligt lagrad morän och eventuellt berg. Befintlig fyllning, mullhaltig jord och lera tas bort under hela byggnadsytan. Vid schakt ovan grundvattennivån (ca +3,2) kan länshållning av ytvatten ske med länspumpar på schaktbotten. Vid schakter under grundvattenytan erfordras grundvattensänkning, vilket bedöms kunna ske med filterförsedda pumpbrunnar. Förekommande jordar är ej självdränerande varvid grundkonstruktionen skall förses med dränering.

Risk för skadliga vibrationer i omkringliggande anläggningar skall beaktas vid packning och andra vibrationsalstrande verksamheter.

När byggnadernas läge bestämts i plan och höjd ska geoteknisk granskning ske för bedömning om kompletterande undersökningar erfordras.

Lek och rekreation

Inom planområdet finns i nuläget inga rekreationsområden eller lekplatser. Plats för lek kan ordnas på gården till de nya bostäderna. Ca 200 meter väster om planområdet ligger Kvarnbergsparken med grönytor och bassängbad och ca 500 meter västerut ligger Danderydsvallen med fotbollsplaner samt skridskobana på vintern. Ca 600 meter nordväst om planområdet ligger Nora träsk med omkringliggande rekreationsytor.

Bebyggelseområden

Befintlig bebyggelse

Inom Köpmannen 1 (Nora torg) finns en större tegelbyggnad i två våningar samt vindsvåning med butiker och lokaler samt bostäder i vindsvåningen. Inom Hornet 1 och Danarö 6 finns vardera ett flerbostadshus med putsfasad i två plan och källare



Foto mot Nora torg från Noragårdsvägen



Befintlig parkeringsyta och byggnad inom Hornet 1

Bostäder, handel och kontor

Planförslaget innebär att ca 60-70 nya lägenheter kan uppföras i tre våningar plus vindsvåning. I huset som föreslås längs entrégatan till torget medges även kontorsändamål samt lokaler för handel i bottenvåningen. För det befintliga centrumhuset föreslås en påbyggnad av vindsvåningen i form av ytterligare en indragen våning.

För bostäderna ställs 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 norr. Enkelsidiga lägenheter är enbart möjligt mot innergårdarna där bullernivåerna är förhållandevis låga.

Leveranser till befintliga och kommande verksamheter sker via infarten till Nora torg. Möjlighet att vända ska ges inom den öppna ytan (shared space-ytan) framför centrumhuset.

Arbetsplatser och service

Danderyds sjukhus, som är en av kommunens största arbetsgivare, ligger ca 800 meter sydost om planområdet. Kring Nora torg finns verksamheter i form av bland annat närlivsbutik, restaurang, catering, frisör, naprapat m.fl. Mörby centrum, med ett stort utbud

av service, ligger ca 1 km sydost om planområdet och nås antingen via bussar eller gång- och cykelvägar.

Två förskolor finns i närområdet. 150 m väster om planområdet ligger Kvarnparkens Montessoriförskola som drivs i privat regi och 200 m nordväst om planområdet ligger Nora Herrgårds förskola. Ca 1,5 km väster om planområdet ligger förskolan Borgen och 1,7 km söder om planområdet ligger Kevinge förskola. Norr om planområdet, på ca 2,2 km avstånd, ligger Sättra äng förskola.

Trafik och kommunikationer

Gator och trafik

Direkt norr om planerad bebyggelse ligger Noragårdsvägen. Vägen föreslås dras om något norrut för att inrymma de nya bostäderna samt parkeringsfickor och ny gång- och cykelväg längs den södra sidan av vägen. Entrégatan till torget, som idag är en parkering, planeras göras om till en lågfartsgata (shared space) med torgkaraktär och träd.

Noragårdsvägens trafikbelastning har under 2015 uppmätts till ca 1750 fordon/vardagsmedeldygn, vilket innebär en minskning från år 2012 med ca 150 fordon. Den ökade trafikbelastning som den nya exploateringen uppskattas medföra bedöms inte bidra till några direkta störningar på den genomgående trafiken som är att betrakta som låg.

E18 passerar i nord-sydlig riktning ca 450 meter öster om planområdet.

Trafiksituationen utreds vidare i det kommande planarbetet.

Gång- och cykelvägar

En gång- och cykelväg finns anlagd längs norra sidan av Noragårdsvägen. En ny gång- och cykelväg föreslås anläggas längs den södra sidan av vägen. En befintlig gång- och cykelväg löper i planområdets södra delar mellan torget och vidare österut mot Noragårdsvägen. Den befintliga cykelvägen rustas upp och breddas för att klara fordon för områdets avfallshantering m.m.

Parkering

Kommunens bedömning är att det ska finnas ca 0,7-0,75 p-platser/lgh. baserat på en jämn fördelning mellan 2:or, 3:or och 4:or inom planområdet. Antalet besöksplatser behöver uppgå till ca 0,05 p-platser/lgh. För cykelparkering anges i genomsnitt ca 3 cykelplatser/lgh. för de boende och 0,5 cykelplatser/lgh. för besökande.

För tillkommande bostäder ordnas bilparkering i ett sammanhängande garage under bebyggelsen och delvis under gården. Totalt parkeringsbehov bedöms vara ca 50-60 platser. Infart till garaget föreslås ske från Noragårdsvägen.

Längs Noragårdsvägens södra sida föreslås parkeringsplatser (fickor) anordnas, förslagsvis med två bilar per ficka samt alléträd emellan. I dessa fickor ryms ca 10 platser som kan utgöra besöksplatser till butiker och verksamheter runt torget.



Entrégatan till torget, som idag är en parkering, görs om till en lågfartsgata med torgkaraktär och träd. Utmed den anläggs sidoordnade parkeringsplatser. Ca 5-10 platser ryms inom ytor kring och längs lågfartsgatan.

För tillkommande bostäder bedöms sammanlagt ca 250 cykelplatser behöva anordnas. Dessa planeras inrymmas inom bostadsgården, i källargarage och vid entréer.

Kollektivtrafik

Direkt norr om planerad bebyggelse ligger Noragårdsvägen. Vägen trafikeras av flera busslinjer till och från busstationen vid Danderyds sjukhus. En busshållplats finns på vardera sidan av Noragårdsvägen.

Busshållplatserna kan anordnas så att bussen stannar på gatan istället för som idag i separata fickor, och placeras då så nära Nora torg som möjligt. Det innebär att mötande trafik får samsas på en körbanelhalva. Busshållplatserna anordnas då så att olämplig omkörning av buss hindras för att förbättra trafiksäkerheten.

Omkring 1 km sydost om planområdet ligger busstationen och tunnelbanestationen vid Mörby centrum. Roslagsbanans Mörby station ligger omkring 2 km sydost om planområdet.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Området ingår i verksamhetsområdena för ren-, spill- och dagvatten. Norrvatten har en huvudvattenledning som löper inom planområdet längs med Noragårdsvägens södra sida. Ledningen planeras flyttas till den norra sidan av Noragårdsvägen till följd av exploateringen.

VA-förhållandena utreds vidare under den fortsatta planprocessen.

Dagvatten

Med anledning av den planerade nybyggnationen har en dagvattenutredning tagits fram för att utreda översvämningsrisken och bedöma vilka åtgärder som kan bli aktuella för att minska risken för framtida översvämnningar. Rapporten, som har tagits fram av Sweco environment AB, konstaterar att det aktuella planområdet inte ligger i den direkta farozonen för översvämnning från Noraån. Däremot föreligger risk för översvämnning i delar av det kringliggande området. Några åtgärder som anses lämpliga för att minska risken är bl.a. bräddledning från kulverten, nybyggnation av kulvert samt anläggande av en dagvattendamm vid kulvertmynningen. Ytterligare utredningar för att utvärdera översvämningsrisken noggrannare rekommenderas.

Den översvämningsrisk som föreligger ökar inte med ny bebyggelse. Andelen hårdgjord mark och därmed mängden dagvatten som behöver avledas inom planområdet bedöms primärt inte öka nämnvärt, eftersom föreslagen exploatering huvudsakligen sker på redan idag hårdgjorda ytor. Dagvattenförhållandena och möjligheten att ta omhändertaga dagvatten inom planområdet ska dock utredas ytterligare i den fortsatta planprocessen.

Dag- och dräneringsvattnet inom kvartersmark och allmänna ytor ska, enligt kommunens dagvattenpolicy, i första hand tas om hand lokalt genom fördröjning på grönytor på

innergårdar och tak. Marken behöver höjdsättas så att vatten från de hårdgjorda ytorna leds mot grönyterna. Förutsättningarna för omhändertagande av dagvatten ska utredas vidare utifrån det befintliga utvecklingsförslaget i den fortsatta planprocessen.

El, tele och bredband

E.ON är nätägare för elnätet i området. En befintlig transformatorstation finns i planområdets södra del inom fastigheten Danderyd 2:1. Befintlig nätstation behöver bytas ut mot en större för att klara tillkommande bebyggelse. Även befintliga ledningsstråk kan komma att behöva flyttas.

Inom området finns även telekablar samt kablar för bredband. Ledningsägare är Skanova Geomatik respektive Transit bredband.

Tillgänglighet och trygghet

Tillkommande bebyggelse ska uppföras i enlighet med de krav på tillgänglighet som finns i boverkets byggregler.

Utformningen av bebyggelsen innebär att överblickbara entréer skapas. Bebyggelsen ligger också nära torget med centrumservice och folk i rörelse vilket bidrar till att öka trygghetskänslan.

Hälsa och säkerhet

Klimat

Planförslaget innebär en exploatering i ett läge med god kollektivtrafik. Åtgärder för att minska bilberoendet bör uppmuntras så långt det är möjligt. Vid planering av nya parkeringar förordas att det förbereds för framdragning av el för elfordon. Det är också viktigt att förutsättningarna för ett ökat användande av cyklar uppmuntras.

För att uppnå minskad uppkomst av dagvatten ska andelen hårdgjord yta minimeras, vilket kan uppnås genom att takdelar görs växtbeklädda samt att parkeringsytor, infarter m.m. får en genomsläpplig beläggning. Träd och grönytor ska anläggas i så stor utsträckning som möjligt och vatten ska ledas från hårdgjorda ytor till växtytor.

Då planförslaget till stor del innehåller nyproduktion av bostäder förordas exploatören göra medvetna val av byggnadsmaterial, värmesystem o.s.v. som bidrar till minskad total energianvändning. Lågenergibygnader med integrerade solenergilösningar är ett långsiktigt fördelaktigt alternativ.

Klimatrelaterade frågor ska belysas vidare och detaljeras i det fortsatta planarbetet.

Buller

Akustikbyrån har fått i uppdrag att beräkna förväntade dygnsekvivalenta samt maximala ljudnivåer från trafik vid tänkta boendefasader. Resultatet från bullerutredningen summeras nedan.



Planerade huskroppar är i huvudsak bullerutsatta från biltrafik på Noragårdsvägen. Bidraget från E18, som ligger 450 meter öster om huskropparna, bedöms inte vara dimensionerande för någon fasad så länge hushöjden inte är över ca 10 våningar.

Beräknad dygnsekvivalent ljudnivå uppgår till 45-55 dBA för merparten av fasaderna. För våningsplan 1 och 2 på fasader mot Noragårdsvägen kan något högre ljudnivåer förväntas, 55-56 dBA. Detta resultat är dock något osäkert eftersom Noragårdsvägens exakta sträckning ej är fastställd.

Beräknad maximal ljudnivå uppgår till 70-77 dBA för fasader mot Noragårdsvägen och väl under 70 dBA för fasader mot gården. Eftersom busstrafik förekommer nattetid beräknas maximala ljudnivåer vara dimensionerande vid val av fasaddelar.

Planlösningar ska väljas så att minst hälften av boningsrummen är orienterade mot fasad där ljudnivån understiger 55 dBA. Om lägenheterna byggs mindre än 35 m² tillåts 5 dB högre ljudnivåer. Kompletterande beräkningar bör utföras efter att Noragårdsvägens exakta placering och bebyggelse är fastställd.

Bullerdämpad uteplats som uppfyller riktvärden enligt svensk författningssamling kan anläggas på innergården.

Enligt bullerutredningen ligger ljudnivåerna mot den nya bebyggelsens fasader som vetter mot Noragårdsvägen strax över riktvärden för buller utomhus enligt svensk författningssamling 2015:216. Eftersom området är centralt beläget nära både tunnelbana i Mörby centrum och busshållplatser bedöms området som lämpligt att bebygga trots bullret. Avstegsfall bedöms kunna användas.

Planbestämmelser som reglerar utformningen på bostäderna så att minst hälften av alla boningsrum placeras mot tyst eller bullerdämpad sida med ekvivalenta bullernivåer upp till 55 dB föreslås för att kunna uppnå en god ljudkvalitet. Gården får maximala bullernivåer under 70 dB.

Markföroreningar

Inom planområdet finns inga kända markföroreningar.

Radon

Planområdet ligger inom ett lågriskområde för markradon. Tillkommande bebyggelse ska uppföras så att Socialstyrelsens riktlinjer uppfylls.

Avfall

Avfallshantering och återvinning planeras ske i ett nytt avfallshus, eventuellt i kombination med nedgrävda kärl för matavfall och hushållssopor. Avfallshuset och eventuella kärl föreslås placeras i anslutning till den gång- och cykelväg som löper mot Noragårdsvägen längs planområdets sydöstra gräns. Tanken är att gång- och cykelvägen ska göras körbar för avfallsbilar, så att hämtning kan ske genom att bilen kör runt exploateringsområdet och inte behöver backa.

Luftkvalitet

Luftkvaliteten i Danderyd är generellt sett god. Enligt uppgifter från Östra Sveriges luftvårdsförbund beräknas halten för kvävedioxid vara 18-30 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i planområdet. Halten för inandningsbara partiklar (PM10) är beräknade till 20-25 $\mu\text{g}/\text{m}^3$ i området. Miljökvalitetsnormerna för svaveldioxid och bly klaras generellt med god marginal i Stockholms län.

GENOMFÖRANDEFRÅGOR

Organisatoriska frågor

Huvudmannaskap och ansvarsfördelning

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/na ansvarar för anläggande och framtida drift av s.k. servisledningar (enskild ledning in till det egna huset), och utbyggnad av kvartersmark. Anläggningar på kvartersmark som är till nytta för flera fastigheter kan inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Byggnadsnämnden ansvarar för den formella hanteringen av detaljplanen.

Avtal

Ett avtal har upprättats mellan Danderyds kommun och ägaren till fastigheten Danderyd 3:3, och Köpmannen 1, Nora BO AB, samt ägaren till Danarö 6, Wåhlin fastigheter AB, för att reglera kostnaden för upprättandet av detaljplanen.

Detaljplanens genomförande ska regleras i ett avtal om genomförande och överföring av mark mellan Danderyds kommun och Nora BO AB (fortsättningsvis benämnd Exploatören). Ett av Exploatören godkänt avtal bör träffas innan detaljplanens granskningsskede och ett undertecknat dito ska föreläggas kommunfullmäktige samtidigt som detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.

Utöver erforderliga marköverföringar så ska genomförandeaftalet reglera kostnader och ansvar för genomförande samt utförande av allmänna anläggningar (Gata, Torg och GC-väg i detaljplanen) samt flytt av ledningar och omläggning av Noragårdsleden till följd av exploateringen.

Andra frågor som kan regleras i genomförandeaftalet är till exempel fastighetsbildning, upplåtelse av servitut eller ledningsrätter, tidplan för exploateringen, sophantering och annan teknisk försörjning.



Fastighetsrättsliga frågor

Fastighetsbildning

Fastighetsreglering ska ske mellan fastigheterna Danderyd 3:3, som ägs av Nora BO AB, och fastigheten Danderyd 2:1, som ägs av Danderyds kommun. Den del av kommunens fastighet som enligt detaljplanen ska bli kvartersmark överförs till Danderyd 3:3. En mindre del av Danderyd 3:3 som enligt detaljplanen ska bli allmän plats (GC-väg) överförs till kommunens fastighet.

Fastighetsindelningsbestämmelser upprättas inte. Fastighetsägaren/na ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Inom detaljplaneområdet finns två gemensamhetsanläggning, Danarö GA:1 och Danarö GA:2. Gemensamhetsanläggningen Danarö GA:1 ägs av Nora Torgs samfällighetsförening och avser skötsel av gemensamma anläggningar på kvartersmark (parkeringsplatser, grönytor, lekplatser servisledningar mm) men bedöms inte beröras av planförslaget. Gemensamhetsanläggningen Danarö GA:2 avser parkering för fastigheterna Danarö 6 och Danarö 8 där del av Danarö 8 upplåts för gemensam parkering.

Norrvatten har en ledningsrätt (5 m) för sin huvudvattenledning som går genom norra delen av planområdet. Genomförande av planförslaget kräver ledningsägarens tillstånd och om flytt av ledningen blir aktuellt ska även ledningrätten justeras.

Inom planområdet finns flera avtalsservitut för bland annat kraftledning som är inskrivna i några av fastigheterna. Dessa kan i vissa fall behöva hanteras vid genomförande av detaljplanen. Nedan redovisas alla servitut, ledningsrätter och andra rättigheter som finns inom planområdet:

Rättighet	Ändamål	Förmån	Belastar	Akt nr
Servitut	Gång- och cykelväg	Danderyd 2:1	Vikingen 29	85/7.1
Servitut	Förbud biograf och årlig avgäld	Danderyd 2:1	Danarö 6 & 8	40/121.1
Servitut	Vattenledning (expr)	Norrvatten	Danderyd 2:1, Danderyd 3:3 Danarö 5 Köpmannen 1	54/4577.2
Ledningsrätt	Vatten	Norrvatten	Danderyd 2:1 Danderyd 3:3 Danarö 5 & 8 Kvarnen 1	90/20.1
Avtalsservitut			Danarö 5 & 6	49/5514.1
Avtalsservitut			Danderyd 3:3	23/80A.1
Avtalsservitut			Danderyd 3:3	46/9247.1
Avtalsservitut			Danderyd 2:1	48/5853.2
Avtalsservitut			Danderyd 2:1	47/13132A.1
Avtalsservitut			Danderyd 2:1	87/8 CD
Avtalsservitut	Utfartsväg	Danarö 6 Hornet 1	Danarö 6 Hornet 1	01-DAN-720 (1939-08-23)



Tekniska frågor

Tekniska undersökningar

Sweco Civil AB har upprättat ett geotekniskt projekterings-PM inför byggnation av flerbostadshus inom planområdet.

Sweco Environment AB har tagit fram en dagvattenutredning för att utreda översvämningsrisken och bedöma vilka åtgärder som kan bli aktuella för att minska risken för framtida översvämnningar.

Akustikbyrån har upprättat en bullerutredning där beräkna förväntade dygnsekvivalenta samt maximala ljudnivåer från trafik vid tänkta boendefasader framgår.

Ett trafiktekniskt utlåtande har tagits fram för exploateringen av Per Löfvendahl, Trafikplanering.

En uppdaterad dagvattenutredning behöver göras utifrån den tänkta bebyggelsen innan detaljplanens granskningskede.

Tekniska anläggningar

Vägar

Tillfart till området kommer att ske från Noragårdsvägen.

Vatten- och avlopp

Befintliga kommunala VA-anläggningar har kapacitet för 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.

Uppvärmning

Tillkommande bebyggelse bör förses med värmesystem som bidrar till minskad total energianvändning.

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 inom Danderyd 2:1 behöver bytas ut mot en större för att klara tillkommande bebyggelse. Även befintliga ledningsstråk kan komma att behöva flyttas.

Ekonomiska frågor

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen ansvarar för ombyggnad av gatan in mot torget samt torget inom planområdet och kostnaderna regleras i genomförandeavtal med Exploatören.



Kommunen ansvarar för omdragning och ombyggnad av Noragårdsvägen och Exploatören bekostar flytten av gata och ledningar till följd av exploateringen.

Kommunen svarar för framtida drift och underhåll av allmänt tillgängliga gång-, cykel- och körbanor samt torgytor.

Kommunen får intäkter i form av anslutningsavgifter för vatten och avlopp samt försäljning av mark (del av Danderyd 2:1) och till viss del av exploateringsbidrag.

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

Detaljplanekostnader

Plankostnadsavtal har upprättats varför planavgift enligt taxa inte tas ut.

Avgifter och taxor

Vatten- och avlopp

Avgifter för vatten och avlopp tas ut enligt kommunens taxa.

Bygglov, bygganmälan

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

Lantmäteriförrättning

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. 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.

KONSEKVENSER FÖR BERÖRDA FASTIGHETER

För fastigheten Danderyd 3:3 ändras ändamålet från parkering till bostadsändamål och för fastigheten Danderyd 2:1 ändras ändamålet från gata, parkering och plantering till bostadsändamål med inslag av kontor och handel. För redovisning av hur fastighetsgränserna påverkas se under rubriken *Fastighetsbildning*.

De delar av planområdet som föreslås bebyggas med nya bostäder är idag obebyggda och används främst för parkering. Vid ett genomförande av planen kommer främst bostadshus att byggas i tre våningar plus vindsvåning.



Befintliga bostäder söder om planområdet samt bostäder inom Hornet 1 och Köpmannen 1 kommer efter en genomförd plan att få en avskärmande bebyggelse som minskar bullernivåerna något från trafiken på Noragårdsvägen.

En solstudie har tagits fram som redovisar hur skuggbilden påverkas av den nya bebyggelsen för intilliggande bostadsbebyggelse på norra sidan Noragårdsvägen och för bostadsbebyggelse inom Hornet 1. Solstudien visar den maximala skuggbilden vid tre dagar på året, vårdagjämning den 20 mars, sommarsolstånd den 21 juni och höstdagjämning den 22 september, vilka är vedertagna tider på året för att ge en tydlig återgivning av skuggverkan. Samtliga datum redovisas med fyra tider på dygnet, på morgonen 09:00, mitt på dagen 12:00, eftermiddagen 15:00 och på kvällen 18:00, se bilaga 2.

Av resultatet från solstudien görs slutsatsen att den nya bebyggelsens föreslagna höjder ger förutsättningar för fortsatt goda solförhållanden i området.

Ett genomförande av planen innebär en bättre markanvändning av det centrala och strategiska läget kring Nora torg samt förbättrar underlaget för den handel och service som idag finns i området.

Genomförandet av planen kommer att innebära en mindre trafikökning längs Noragårdsvägen. Den trafikbelastning som den nya exploateringen medför bedöms inte medföra några direkta störningar på den genomgående trafiken som är att betrakta som låg. Den nya bebyggelsen bedöms inte påverka centrummiljöns trafikflöden nämnvärt då tillfart till parkeringsgarage föreslås ske från Noragårdsvägen.

Ombyggnad av Noragårdsvägen med ny gång- och cykelväg på den södra sidan av vägen förbättrar tillgängligheten till området.

MEDVERKANDE TJÄNSTEMÄN

Planförslaget har tagits fram i samarbete mellan Nora BO AB, Wåhlin fastigheter AB och representanter från Danderyds kommun.

KOMMUNLEDNINGSKONTORET





SOLSTUDIE / NORA TORG, DANARÖ 5, 6, 8 M FL

Solstudien är uppbyggd i Archicad. Den visar hus skuggbilden påverkas av byggnader med tre våningar plus vindsvåning i anslutning till Nora Torg.

Solstudien visar skuggbilden vid tre utvalda dagar på året. Dessa dagar, vårdagjämningen 20 mars, sommarsolståndet 21 juni och höstdagjämningen 22 september, är vedertagna tider för att ge en tydlig bild av byggnaders skuggpåverkan. Samtliga dagar redovisas vid fyra olika tidpunkter över dagen, morgonen kl 9, mitt på dagen kl 12, eftermiddagen kl 15 samt kvällen kl 18. Vid sommarsolståndet samt höstdagjämningen har hänsyn tagits till sommartidsomställningen.

SLUTSATS

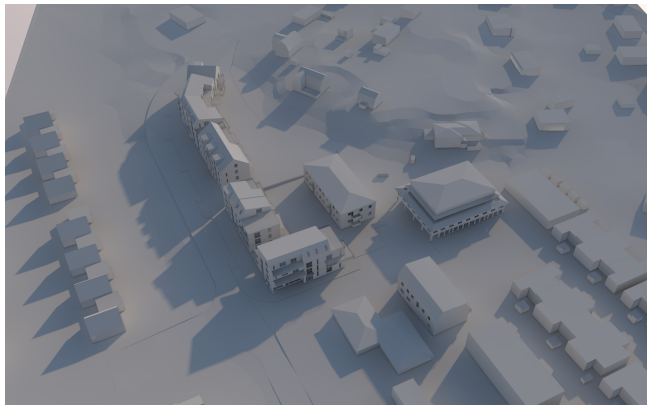
Solstudien visar att de föreslagna byggnaderna ger förutsättningar för fortsatt goda solförhållanden i området. Det finns därför ingen anledning att på grund av skuggning begränsa planförslaget vad gäller byggnadernas höjd och placering.

NORA TORG
SOLSTUDIE
2017-02-01

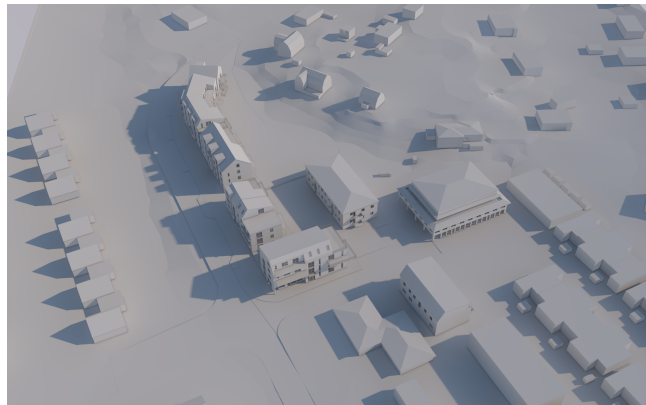
ETTELVA ARKITEKTER /



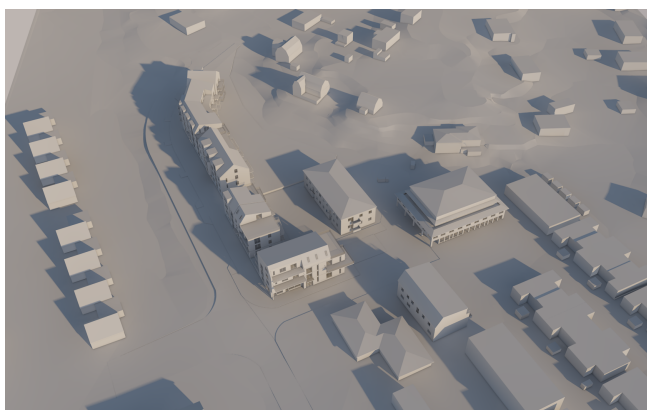
T / 08-785 05 60



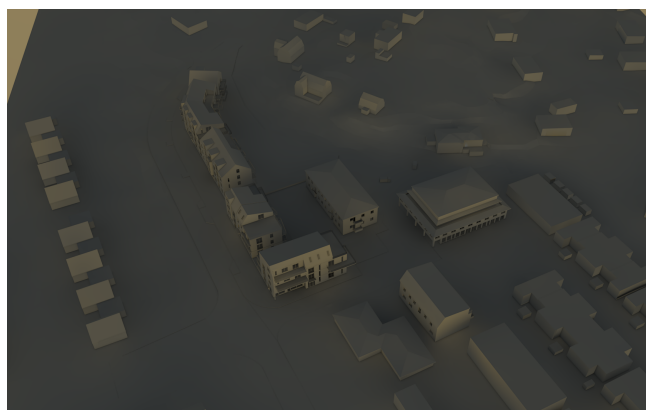
9:00



12:00



15:00



18:00

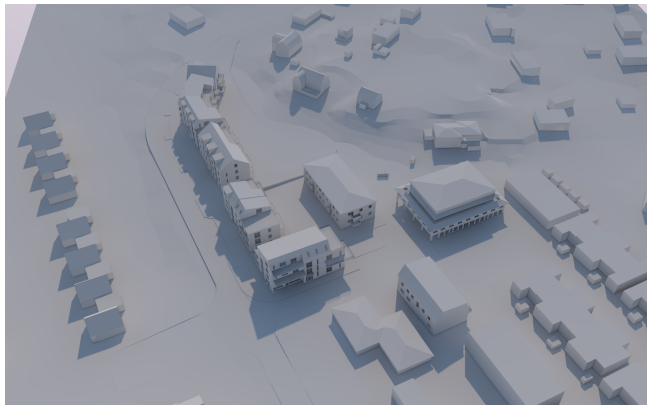
Vårdagjämningen 20 mars

NORA TORG
SOLSTUDIE
2017-02-01

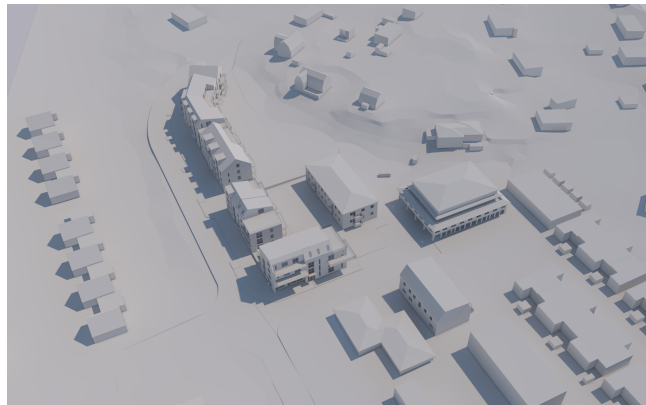
ETTELVA ARKITEKTER /



T / 08-785 05 60



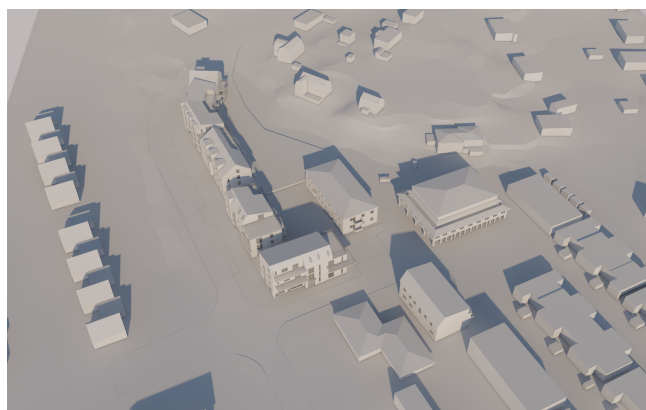
9:00



12:00



15:00



18:00

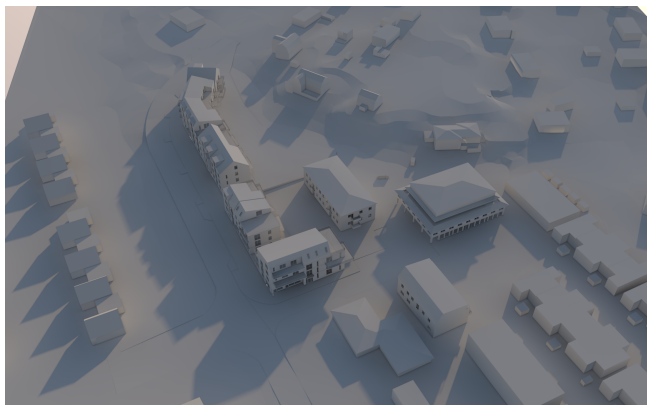
Sommarsolståndet 21 juni

NORA TORG
SOLSTUDIE
2017-02-01

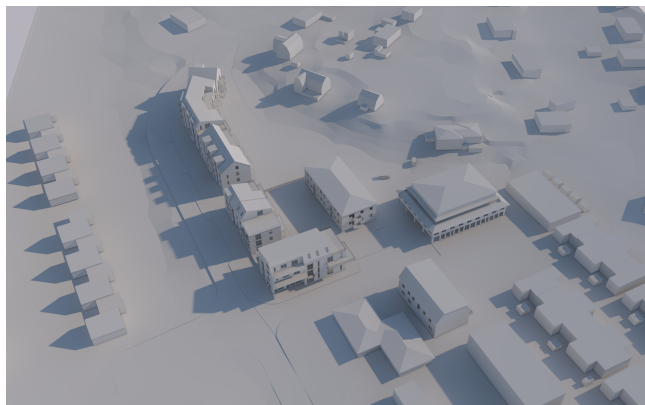
ETTELVA ARKITEKTER /



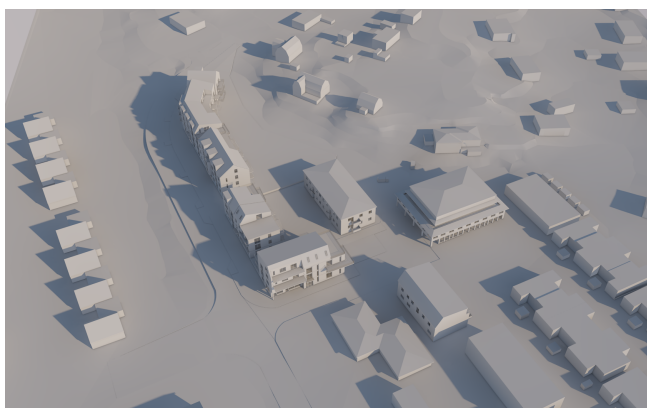
T / 08-785 05 60



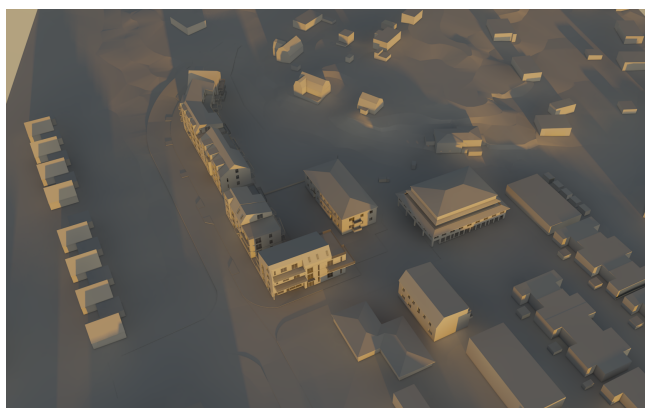
9:00



12:00



15:00



18:00

Höstdagjämningen 22 september

NORA TORG
SOLSTUDIE
2017-02-01

ETTELVA ARKITEKTER /



T / 08-785 05 60