

PLANBESKRIVNING

Tillhörande detaljplan för utbyggnad av Mörby Centrum i
Danderyds kommun, Stockholms län, 2009-10-10, rev 2010-02-03

Medverkande tjänsteman

Planen är upprättad på Stadsbyggnadskontoret (SBK) i samarbete med Tekniska kontoret (TK) och kommunledningskontoret (KLK).

Jamal Esfahani	Stadsarkitekt	SBK
Christe Mörk	Exploteringschef	KLK
Lisa Rabén	Projektchef	TK
Johan Ejbe	Projektledare	TK
Hans Rodin	VA-projektledare	TK

Björn Åsander Projekteringschef Diligentia AB

Underlag och illustrationer till detaljplanen är framtagna av Arkitekt Erik Guidice.

MKB	WSP Sverige AB
Riskanalys	WSP Sverige AB
Mätning av elektromagnetiska fält	ÅF engineering AB
Bullerutredning,	ÅF engineering AB
Luft- och vindstudie	IVL
Trafikutredning	Tyréns
Underlag för gatuutformning	Ramböll

INLEDNING

Handlingar

Planen består av följande handlingar:

- Plankarta med bestämmelser
- Planbeskrivning
- Genomförandebeskrivning
- Miljökonsekvensbeskrivning
- Gestaltningsprogram

De utredningar som ligger till grund för planen gällande riskanalys, bullerutredning, trafikutredning, luft- och vindstudie samt solstudie och mätning av elektromagnetiska fält finns tillgängliga på kommunens hemsida under samrådsskedet.

Planens handläggning

Handläggningen av detaljplanen sker med normalt förfarande.

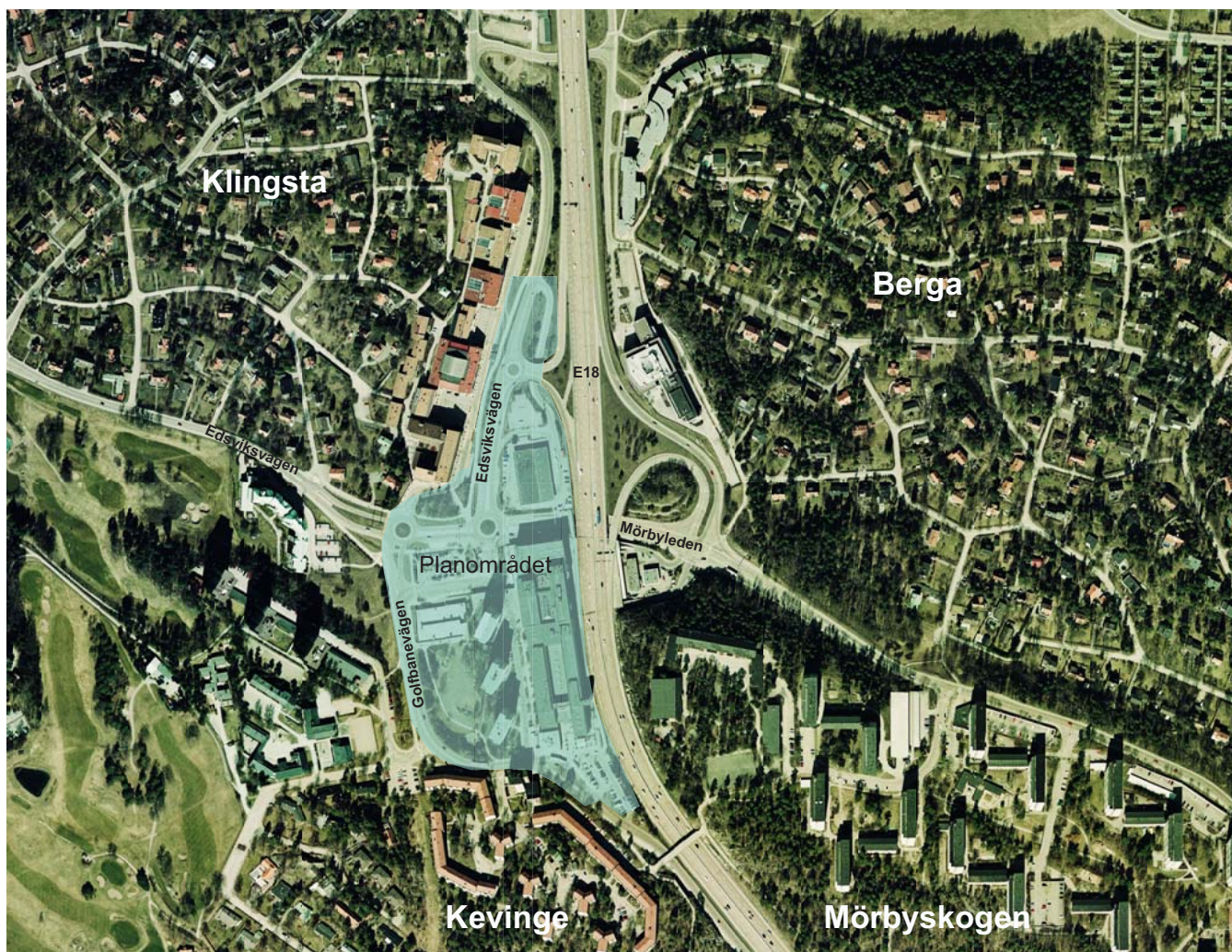
Planområdet/ lägesbestämning

Mörby Centrum ligger ca 8 km norr om Stockholms city och ca 700 m norr om Danderyds sjukhus. Planområdet omfattar en yta av ca 8 ha och gränsar till E18 i öster och till Golfbanevägen och Gamla Landsvägen i väster. I norr gränsar planområdet till mark utefter E18 och i söder till Mörbygårdsvägen.

Planområdet omfattar fastigheterna:

Danderyd 3:93, Danderyd 3:115, Danderyd 3:187, Danderyd 3:181, Danderyd 3:177, Danderyd 3:121, Danderyd 3:162, Postiljonen 8, Postiljonen 6.

Fastigheterna ägs av Danderyds kommun, Diligentia AB och Stockholms läns östra vägdistrikt. Delar av marken är delvis utarrenderad. Avtal finns om avflyttning.



Ovan: orienteringskarta över planområdet och omgivning

Bakgrund

Mörby Centrum är Danderyds kommuncentrum och har ett centralt och strategiskt läge i kommunen. Centrumet utgör en knutpunkt för såväl handel, service och arbetsplatser i kommunen och fungerar även som knutpunkt för kollektivtrafiken med tillgång till både bussar och tunnelbana.

Mörby Centrum är i behov av upprustning både ur kommersiell och ur kommunal synpunkt. Attraktionskraften behöver förbättras för att klara konkurrensen med andra centrumanläggningar i norra Stockholmsregionen och för att kunna tillhandahålla en god service till kommunens invånare.

Utemiljöerna kring Mörby Centrum är idag splittrade och osammanhängande. Det finns ingen plats i centrum som fungerar som en offentlig mötesplats med sådana stadsmässiga kvaliteter att den inbjuder människor att vistas där. Det finns ett stort behov av upprustning av den fysiska miljön och av att sammanlänka de olika offentliga platserna med upprustade gator, platser och stråk.

Planens syfte

Syftet med aktuell planläggning är att pröva förutsättningarna att utveckla Mörby Centrum genom att skapa ett attraktivt, funktionellt, trivsamt och tryggt kommuncentrum med tillgång till goda kommunikationer. Ambitionen är att bygga ut och vitalisera centrumanläggningen och att ge området runt centrum en mer stadsmässig prägel med ett blandat inslag av bostäder, kontor och handel. Målet är även att se över parkeringssituationen och busstorget i anslutning till centrumbyggnaden.

Planen möjliggör en förlängning av den befintliga centrumbyggnaden norrut genom en ny byggnad för centrum, handel och kontor samt möjlighet att uppföra ett höghus i 32 våningar för kontor, handel och bostäder. I söder utökas centrumbyggnaden med ett nytt kontors- och handelshus i 8 våningar som uppförs i vinkel mot E18. Nya bostäder planeras längs Golfbanevägens östra sida. Områdets norra och södra torg

ges en ny gestaltning och en högre grad av stadsmässighet. På det norra torget ges möjlighet att uppföra en ny byggnad med en flexibel användning för kultur- och handelsändamål i högst 2 våningar. Mellan de båda torgen skapas en ny stadspark som mynnar vid det norra torget och entrén till det nya Mörby Centrum. Parkeringsmöjligheter skapas i ett nytt parkeringshus norr om den befintliga OKQ8- tomten samt under tillkommande byggnader.

GÄLLANDE PLANER OCH TIDIGARE STÄLLNINGSTAGANDEN

Gällande planer

Regionplan

I Regionplanen för Stockholms län, RUFS 2001- Regional utveckling för Stockholmsregionen, anges området kring Mörby Centrum som regional stadsbygd med utbyggnadspotential.

Översiktsplan

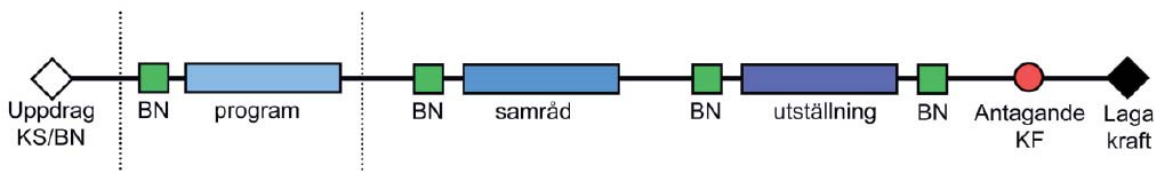
Enligt översiktsplanen för Danderyds kommun, som antogs 2006, ingår Mörby Centrum som ett framtida utvecklingsområde och som kommunens kommuncentrum/ kommundelscentrum.

Gällande detaljplaner, fastighetsplaner och förordnanden

För större delen av området gäller detaljplan S 362. För Edsviksvägen och cirkulationsplatserna, Gamla Landsvägen samt del av Golfbanevägen och OKQ8- tomten gäller detaljplan nr 384. För den sydvästra delen av Golfbanevägen gäller detaljplan nr 96.

Den gällande detaljplanen för centrumdelen reglerar i princip dagens förhållanden. Inom den befintliga parken redovisas dock en stor bygggrätt för allmänt ändamål som ännu inte nyttjats. OKQ8 tomten redovisas som mark för garage- och bilservice ändamål. Den befintliga centrumbyggnaden är planlagd för handelsändamål.

PLANPROCESSEN - NORMALT FÖRFARANDE



Planprocessen för normalt planförfarande

Tidigare ställningstaganden

Planuppdrag

Kommunstyrelsen uppdrog 2005-06-13 §70 åt byggnadsnämnden att i en detaljplaneprocess pröva möjligheten för en framtida utveckling av Mörby Centrum.

Program för detaljplan

Under åren 2006 - 2007 togs ett program för detaljplan fram. Syftet med programmet var att klargöra förutsättningarna, uttrycka utgångspunkter och mål för planen samt att tidigt ge sakägare, myndigheter och andra berörda tillfälle att lämna synpunkter och förbättra underlaget för den fortsatta planeringen. Programmet var ute på programsamråd under tiden 2007-02-21 till 2007-04-05. Ett samrådsmöte hölls den 12 mars 2007 i Fribergaskolans aula där ett 80-tal personer närvarade. Under samrådstiden inkom 35 yttranden. Yttranden finns redovisade i en samrådsredogörelse för programmet.

I programmet redovisades ett förslag med en utbyggnad av centrum norrut på OKQ8-tomten. Förslaget redovisade en lägre handelsbyggnad och ett höghus för hotell eller kontor i 29 våningar. En ny och mer effektiv lösning för busstorg presenterades genom att befintliga cirkulationsplatser flyttades norr ut. I programmet föreslogs det norra torget ges en mer stadsmässig karaktär och ramas in med en ny byggnad i ca 4-5 våningar bestående av bl.a. bostäder, handel och parkering. Parken föreslogs rustas upp till en stadspark och i parken illustrerades tre nya bostadshus i 4-5 våningar med parkeringshus under.

Arkitekttävling

År 2007-10-01 uppdrog kommunstyrelsen åt byggnadsnämnden att genomföra en allmän arkitekttävling för utvecklingen av Mörby Centrum. Syftet med tävlingen var att ta fram förslag till hur utbyggnaden av Mörby Centrum samt befintlig bebyggelse kan gestaltas och förnyas. I tävlingsuppgiften ingick dels att ge förslag på ett höghus som ska fungera som märkesbyggnad samt att ge gestaltningsmässiga principer för hur en om- och tillbyggnad av befintligt centrum ska göras.

Detaljplaneprogrammet utgjorde grunden för tävlingsprogrammet. Tävlingen var en allmän arkitekttävling i enlighet med LOU och därmed öppen för alla. I april 2008 lämnades 37 förslag in. Av dessa valdes bidraget "Solvind" av Erik Guidice Architecture som det bidrag som bedömdes ha de största kvaliteterna och som ska ligga till grund för det fortsatta planeringsarbetet.

Miljöbedömning

Enligt de lagar som gäller för miljöbedömningar av planer och program (Miljöbalken 6 kap 11-18§ och 22§) ska kommunen genomföra en miljöbedömning för alla detaljplaner och program som kan antas medföra betydande miljöpåverkan. En behovsbedömning av miljöbedömning ska genomföras för alla planer som upprättas med normalt förfarande. En behovsbedömning har genomförts i samband med att programmet för Mörby Centrum upprättades. Planen bedöms medföra en betydande miljöpåverkan såsom avses i Miljöbalken 6 kap 11§ varför en miljöbedömning krävs och en miljökonsekvensbeskrivning behöver upprättas.

Detaljplanen ger upphov till betydande miljöpåverkan med avseende på risk och säkerhet, luftkvalitet och miljö kvalitetsnormer, buller samt dagvattenhantering. Dessa miljöaspekter kommer att miljöbedömas och redovisas i en miljökonsekvensbeskrivning som upprättas parallellt med detaljplanen.

Angränsande planer

Parkeringshus på Hydrotomten

Öster om planområdet och E18 planeras ett nytt parkeringshus i 5 våningar. Parkeringshuset avses att sammanlänkas med centrum via en ny gångförbindelse över E18 och via förbindelser till befintligt parkeringsgarage under E18. Parkeringshuset ingick som en del i programförslaget för Mörby Centrum men handläggs som en separat detaljplan. Planen för parkeringshuset löper parallellt med aktuell detaljplan.

Kraftledning

Det pågår ett arbete och utredning "Stockholms ström" om att markförlägga och flytta den kraftledning som passerar väster om planområdet längs med Golfbanevägen.

Sänkt hastighet på E18

Vägverket Region Stockholm har ansökt om hastighetsbegränsning på del av väg E18 i Danderyds kommun pga höga partikelhalter. Ansökan innebär:

70 km/tim mellan trafikplats 177 (Inverness) och trafikplats 179 (Mörby) i norrgående färdriktning.

70 km/tim mellan trafikplats 179 (Mörby) och trafikplats 180 (Danderyds kyrka) i norrgående färdriktning. Den tid dubbdäck är tillåtna, 1 oktober – 30 april.

70 km/tim på påfartsvägen till norrgående körbana i trafikplats 179 (Mörby). Den tid dubbdäck är tillåtna, 1 oktober – 30 april.

NULÄGESBESKRIVNING

Mark och vatten

Grönstruktur och naturmiljö

Parken som ligger inom planområdet utgör den största sammanhängande grönytan inom området. Vegetationen inom parken utgörs framförallt av klippta gräsytor, buskvegetation och lövträdsvegetation med framförallt björk, lönn, kastanj och pil. Norr om busstorget ligger ett mindre naturparti med ek och lövträdsvegetation. Resterande vegetation inom planområdet utgörs framförallt av gatuträd och gatuplanteringar samt gräsvegetation utefter vägar.

Mark och geoteknik

Marken i planområdet är relativt plan. Centralt i området ligger marknivån på ca +29 m. Grundvattennivån ligger här mellan ca +24 - +26.5 m. Djupet ned till berg är som störst utmot Edsviksvägen med ca 13 meter. På större delen av OK-tomten är djupet ned till berg inte större än 1-2 m. I den södra delen av OKQ8-tomten, utmot Mörbyleden, blir jorddjupet större och lera kan förekomma.

Den södra delen av planområdet, vid Mörbygårdsvägen, ligger högre än det övriga området, på ca +38

m. Djupet ned till berg varierar här mellan 3-5 meter. Parken inom planområdet har en varierande topografi som varierar mellan nivåerna + 30.5 och +34.5 m. De högre nivåerna finns längs Golfbanevägen och i söder längs befintligt parkeringsgarage. Utefter Golfbanevägen är djupet ned till berg som störst med ca 13 meter till berg och som minst mot befintligt garage i söder med ca 3 meter till berg. De centrala delarna av parken ligger i en sänka ned mot +30.5 m. Grundvattennivån ligger här på ca +27.5 m.

Kulturmiljö

Inga kända fornlämningar finns inom området.

Bebyggelse

Bebyggelsens gestaltning

Mörby Centrum, som kommuncentrum, skiljer sig från den äldre, småskaligare villabebyggelsen i Danderyds kommun. Bebyggelsen i Mörby Centrum urskiljer sig som centrum med ett stort inslag av storskaliga kontors- och handelsbyggnader samt flerbostadshus. Bebyggelsen är uppförd under senare hälften av 1900-talet och tillhör därmed den mer modernare bebyggelsen i kommunen. Inom planområdet ligger



Mörby Centrums galleria mot E18

Mörby Centrums handelsbyggnad som är den mest dominerande byggnaden utefter E18 med sin ca 200 m långa byggnadskropp. Mörby Centrums handelsbyggnad byggdes 1961 och är ritat av Fors & Son arkitekter. Sedan 1960-talet har centrumet byggts ut i flera etapper och gjordes bl.a. om till ett inomhuscentrum år 1977. I området finns även flera högre bostadshus som idag är synliga som solitärer i kommunens siluett. Norr om centrumbyggnaden, på OKQ8-tomten, ligger idag OKQ8 bensinstation. Där centrumbebyggelsen slutar tar småskalig villabebyggelse vid såväl öster som väster om E18.

Bostäder

I Mörby Centrum ligger huvuddelen av kommunens flerbostadshus. Inom planområdet, utefter Golfvägen, ligger tre högre punkthus i tolv våningar. Söder om planområdet ligger bostadsområdet Mörbybacken med flerbostadshus som byggdes ut under 1950-talet. Väster om planområdet ligger högre bostadsbebyggelse i upp till 10 våningar bestående av punkthus samt högre bebyggelse med karaktär av kvartersbebyggelse.

Arbetsplatser

Huvuddelen av områdets arbetsplatser är knutna till centrumets handelsverksamhet. I Mörby Centrum finns även flertalet kontorslokaler. Merparten av kontorslokalerna är dock koncentrerade till stråket utefter Svärdvägen och E18 där kontorsbebyggelse vuxit fram som en skärm mot trafiklederna.

Service

Mörby Centrum har ett stort utbud av såväl kommersiell som offentlig service. Servicen är framförallt knuten till inomhusgallerian.

Trafik och kommunikationer

Gator

Det övergripande, regionala vägnätet utgörs av E18 som går i nordsydlig riktning direkt öster om planområdet. E18 trafikeras dagligen av ca 78 000 fordon. Huvudgatorna inom planområdet utgörs av Edsviksvägen, Mörbyleden, Gamla Landsvägen, Golfbanevägen och Golfvägen.

Parkering

Idag finns flera parkeringsplatser i anslutning till centrum. I anslutning till busstorget finns en markparkering för korttidsangöring och ett parkeringsdäck i fyra plan. I anslutning till det södra torget finns en markparkering. Under Centrumbyggnaden ligger ett parkeringshus med in- och utfarter öster om E18 och väster om centrum, mot Golfvägen.



Bostäder i parken



Kopparhusen väster om Mörby Centrum



OKQ8 norr om Mörby Centrum

Gång- och cykelvägar

Kommunikationerna för gående och cyklister inom området är goda med gång- och cykelvägnät längs samtliga vägar med anslutning till Mörby Centrum. Längs Golfbanevägen och Mörbygårdsvägen löper en regional cykelförbindelse med kommunikationer mot Danderyds sjukhus och vidare mot Stockholm. Längs Gamla Landsvägen går en regional cykelväg med anslutning norrut mot Enebyberg och Täby. Passager under/ över E18 finns under motorvägen längs Mörbyleden och över E18 söder om Mörby Centrum.

Kollektivtrafik

Mörby Centrum utgör en knutpunkt för kollektivtrafiken i kommunen med tillgång till både tunnelbana och bussförbindelser. På norra torget finns busshållplatser för lokalbussar och stombussar samt taxistation. Mörby Centrum trafikeras av ca 1000 bussar per dygn och av 18 busslinjer.

Distributionstrafik

Lastintaget till centrumbyggnaden ligger idag i anslutning till Mörby Centrums huvudentré. Även Golfvägen fungerar som en lastgata för verksamheterna i Mörby Centrum. Fastighetsägaren Diligentia har beviljats bygglov för att flytta lastintaget till centrumets östra sida så att värdefulla ytor frigörs på centrumets entrésida.



P-däcket som ligger mellan det norra torget och parken



Befintligt lastintag från det norra torget

FÖRÄNDRINGAR KONSEKVENSER OCH ÅTGÄRDER

Planförslaget

Planförslaget syftar till att utveckla Mörby Centrum som kommuncentrum genom att skapa ett attraktivt, funktionellt och trivsamt centrum med tillgång till goda kommunikationer. Ambitionen är att bygga ut och vitalisera centrumanläggningen och att ge miljön runt centrum en mer stadsmässig prägel med ett blandat inslag av bostäder, kontor och handel som skapar liv och rörelse en större del av dygnet. Den yttre miljön omgestaltas till en mer välplanerad, stadsmässig miljö med definierade gator, parker och torgrum. De olika offentliga platserna i området sammanlänkas med upprustade torg och stråk.

Gestaltningssprogram

Vid utformningen av det nya Mörby Centrum ställs höga krav på utformningen av såväl arkitektur som utformningen av de offentliga rummen. Den gestaltningsmässiga samordningen mellan de olika funktionerna och de olika stadsrummen kommer att redovisas i ett till planen kompletterande gestaltningssprogram. Programmet redovisar riktlinjer för byggnadsgestaltning, fasadutformning, materialval, färgsättning och markbeläggning. Detaljplanen och gestaltningsspro-

grammet ska ingå som en del i avtalen mellan byggherrarna och kommunen. De ska vara ett stöd vid projektering, bygglov och genomförande.

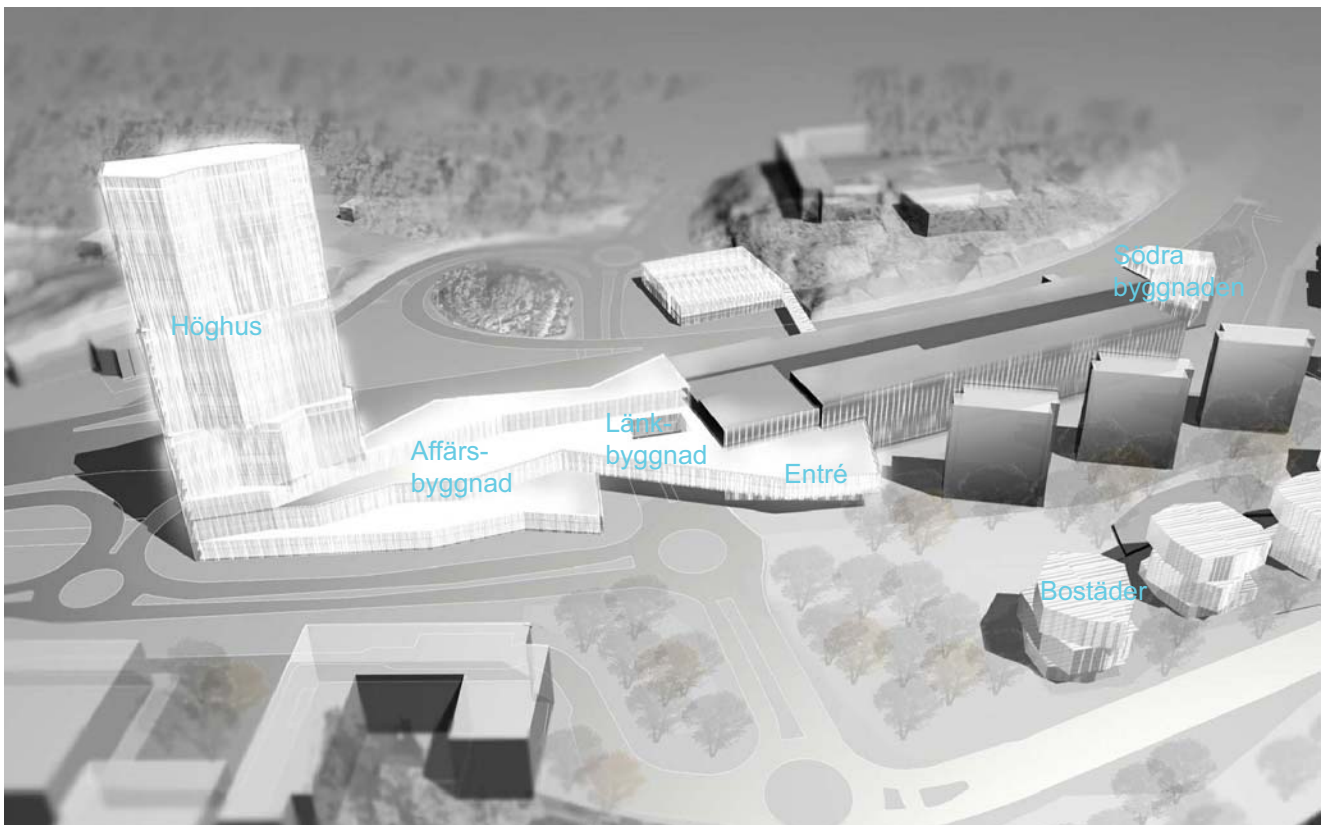
Bebyggelse

Planen möjliggör för en förlängning av den befintliga centrumbyggnaden norrut genom en ny byggnad för centrum, handel och kontor samt möjlighet att uppföra ett höghus i 32 våningar för kontor, handel och bostäder. Förslaget innebär att bensinstationen på OKQ8-tomten rivs och flyttas till annan plats i kommunen. Norr om höghuset ges möjlighet till markparkering.

I söder utökas centrumbyggnaden med ett nytt kontors- och handelshus i 8 våningar som uppförs i vinkel mot E18. Nya bostäder planeras i högst 10 våningar längs Golfbanevägen. På det norra torget ges möjlighet att uppföra en ny byggnad med en flexibel användning för handel och kultur i högst 2 våningar.

Höghus

Det nya höghuset ges en byggrätt på 32000 kvm BTA och utförs i 24-32 våningar till en högsta totalhöjd om + 150,0 meter över nollplanet. Byggnaden kommer att utgöra ett landmärke, synlig i siluetten och i stadsfronten. Höghuset ges en flexibel användning med möjlighet att inrymma kontor, handel och bostäder. Av hänsyn till de höga bullernivåerna utefter E18 och till



Tillkommande bebyggelse

de risker som föreligger i närheten av E18, relaterade till farligt godstransporter, tillåts inga bostäder i den nedre delen av höghuset som vetter mot E18. Bostäder tillåts i den västra delen av byggnaden i våning 10-32 samt i plan 16-32 i östra delen. För att kunna tillåta bostäder i den nedre delen på västra sidan av höghuset krävs att denna del skiljs åt av en brandcellsgräns av en bärande betongkonstruktion (se vidare under risker). Fasader mot E18 utförs med strålningsskyddat glas till en höjd av ca 20 m ovan markytan. Entréer till höghuset placeras mot Gamla Landsvägen. På det översta planet i höghuset finns möjlighet att förlägga en restaurang eller liknande verksamhet.

För att skapa en dynamisk och skulptural arkitektur



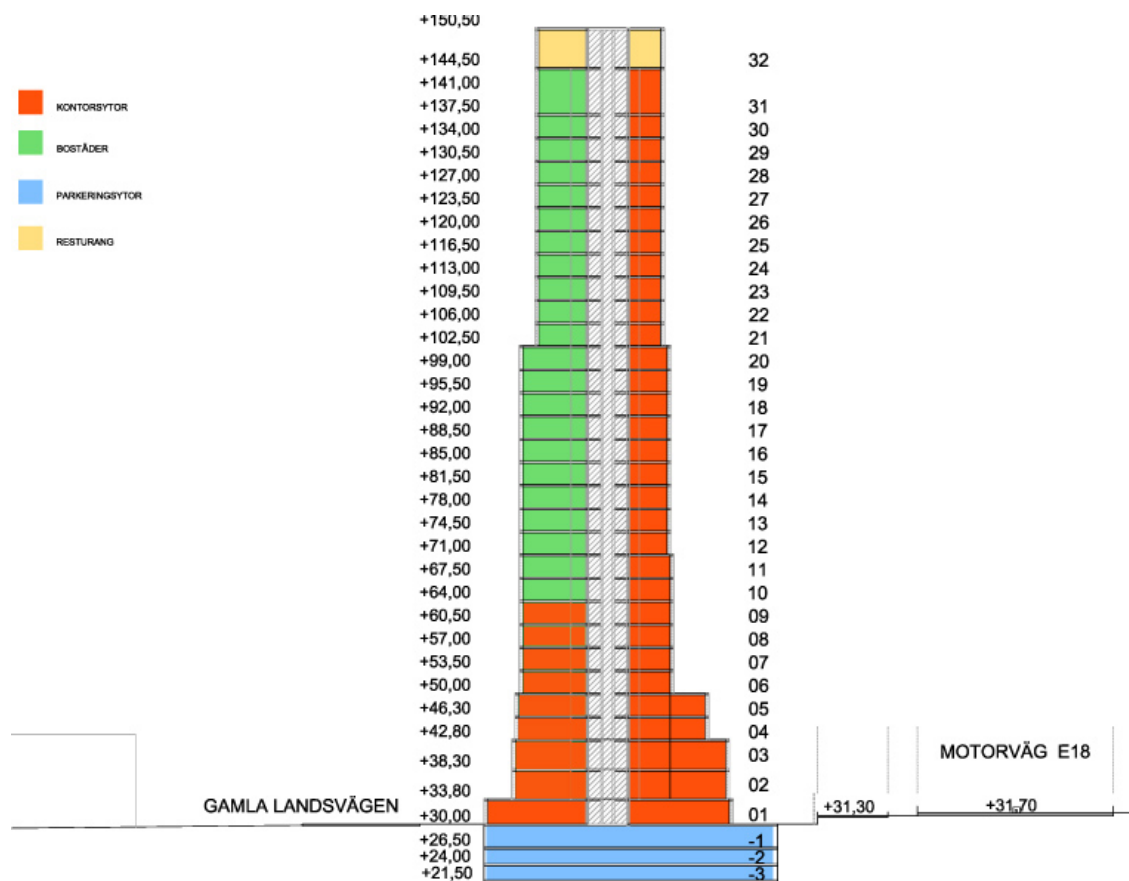
Ovan: Den planerade utbyggnaden på OKQ8 tomten, sett mot norr.

föreslås att byggnaden delas upp i flera volymer, som förskjuts i förhållande till varandra. Fasaderna ges en transparent karaktär med ett veckat formspråk. De mångfasetterade volymerna utformas för att upplevas både från nära håll och från ett större avstånd. I övrigt ska höghusets gestaltning följa de riktlinjer och de intentioner som anges i gestaltungsprogrammet till planen.

Under höghuset ges möjlighet att uppföra garage i tre plan under mark. Under på/avfarten från E18 möjliggörs för en körbar förbindelse till parkeringsgaraget. Marken runt höghusdelen ska anpassas till omgivande gatunivåer. Av riskhänsyn får marken mot E18 ej utformas så att den inbjuder till vistelse.

Affärsbyggnad och länk över Mörbyleden

Det föreslagna höghuset kopplas samman med den befintliga gallerian via en lägre affärsbyggnad och länk över Mörbyleden. Affärsbyggnaden utförs i 6 våningar till en maximal höjd om + 52.0 m över nollplanet. Byggnaden kommer framförallt att rymma lokaler för centrum och handel. Kontor tillåts endast på de övre våningsplanen. Byggnaden skall utformas i kontinuitet med höghuset. Byggnaden föreslås trappas upp, via terrasseringar, från Gamla Landsvägen mot E18. I planen regleras terrasseringen genom bestämmelser på plankartan.



Principillustration över höghusets funktioner

Parkering får anläggas i delar av våning 1 och 2 samt i två plan under mark till en lägsta nivå av +22.5 m över nollplanet. I gatuplan, mot Mörbyleden skall byggnaden inrymmas med verksamheter som öppnar sig med entréer mot gatan. Längs den befintliga fasaden utefter Mörbyledens södra sida planeras en ny entré till SLs biljetthall. Entréer mot gatan ska ge förutsättningar för mer liv och rörelse i den yttre miljön och för ett levande centrum även efter stängningstid.

Länkbyggnaden över Mörbyleden får byggas över gatan med en fri höjd av min 5.0 m över gatans nivå. Invändigt förbinds den befintliga centrumgallerian och den nya byggnaden i samma nivå som befintligt plan 3, dvs på nivå +33.8 m över nollplanet. De två översta våningarna på länkbyggnaden ska terrasseras upp från Gamla Landsvägen. Mörbyleden, skall förses med god belysning som skapar en ljus och trygg passage som förmedlar inomhusmiljö snarare än trafikmiljö.

Mot det norra torget avslutas handelsbyggnaden som en utbyggnad av den befintliga entrén till centrum. Avsikten med utbyggnaden är att förstärka och tydliggöra centrumets entré mot torget. Plan 2 och 3 av den nya entrén utformas som en utskjutande byggnadsdel över torget. Den utskjutande byggnadsvolymen får byggas över torget med en fri höjd av minst 3.0 meter över gatan.

Nytt förslag om inredning av bostäder i höghuset strax innan utställningen.

Diligentia redovisade den 4 maj 2009 en buller- och brandutredning beträffande inredning av bostäder i de tio översta våningarna i höghuset. Tanken var att de nedre våningar (7-21) skall kunna användas endast för kontor och de 10 översta våningarna (22-32) användas enbart för bostäder. En preliminär granskning av utredningarna visade att en sådan uppdelning gick att genomföra med hänsyn till buller- och säkerhetsfrågorna. Några hinder beträffande luft eller partiklar borde inte föreligga eftersom bostäderna ligger relativt högt upp.

Buller- och brandutredningarna redovisades som en bilaga till planhandlingarna i utställningsmaterialet. Inredning av bostäder i höghuset har utretts vidare under utställningsskedet. Redan i utställningen nämndes att om utredningarna skulle visa att det är möjligt med inredning av bostäder i de 10 översta våningarna skulle planbestämmelserna kunna revideras efter utställningen för att möjliggöra en sådan inredning.

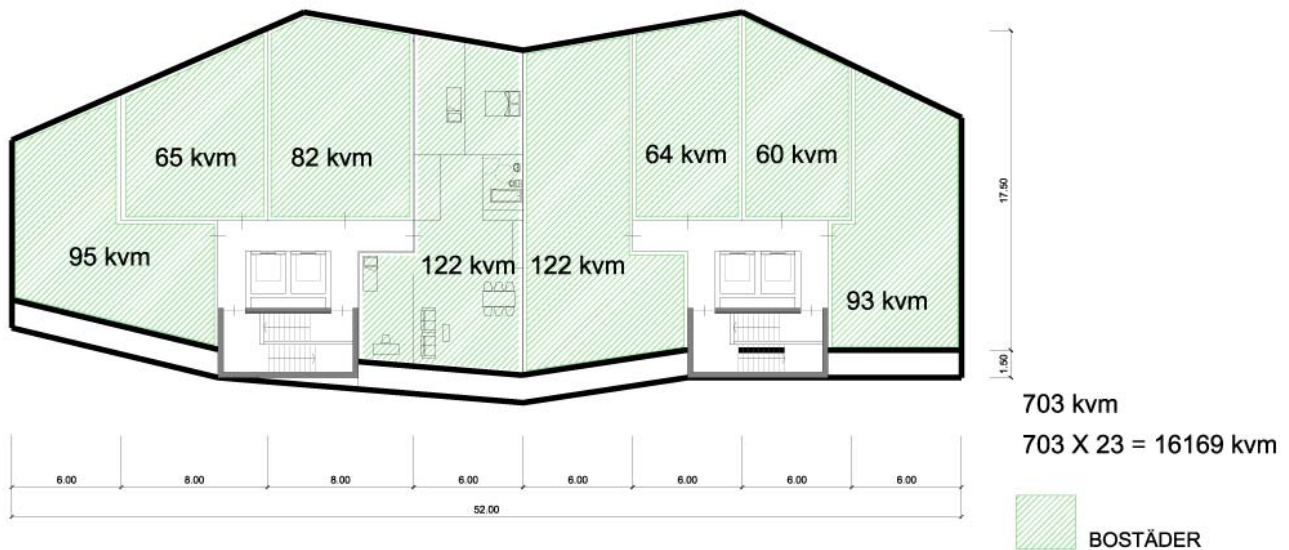
Ändringar efter utställningen

I enlighet med sista avsnittet har Stadsbyggnadskontoret utrett möjligheten av inredning av bostäder i höghuset. Utredningen består av alternativa planlösningar av höghuset, buller- och luftutredning. Inredning av bostäder enligt förslaget ändrar inte säkerhetsfrågorna som tidigare har redovisats i riskanalysen. Utredningen har skett i samarbete med arkitekt Eric Guidice samt ÅF-Ingemarsson. Samråd har skett både med Länsstyrelsen och Vägverket. Ett yttrande från Länsstyrelsen föreligger efter samrådet.

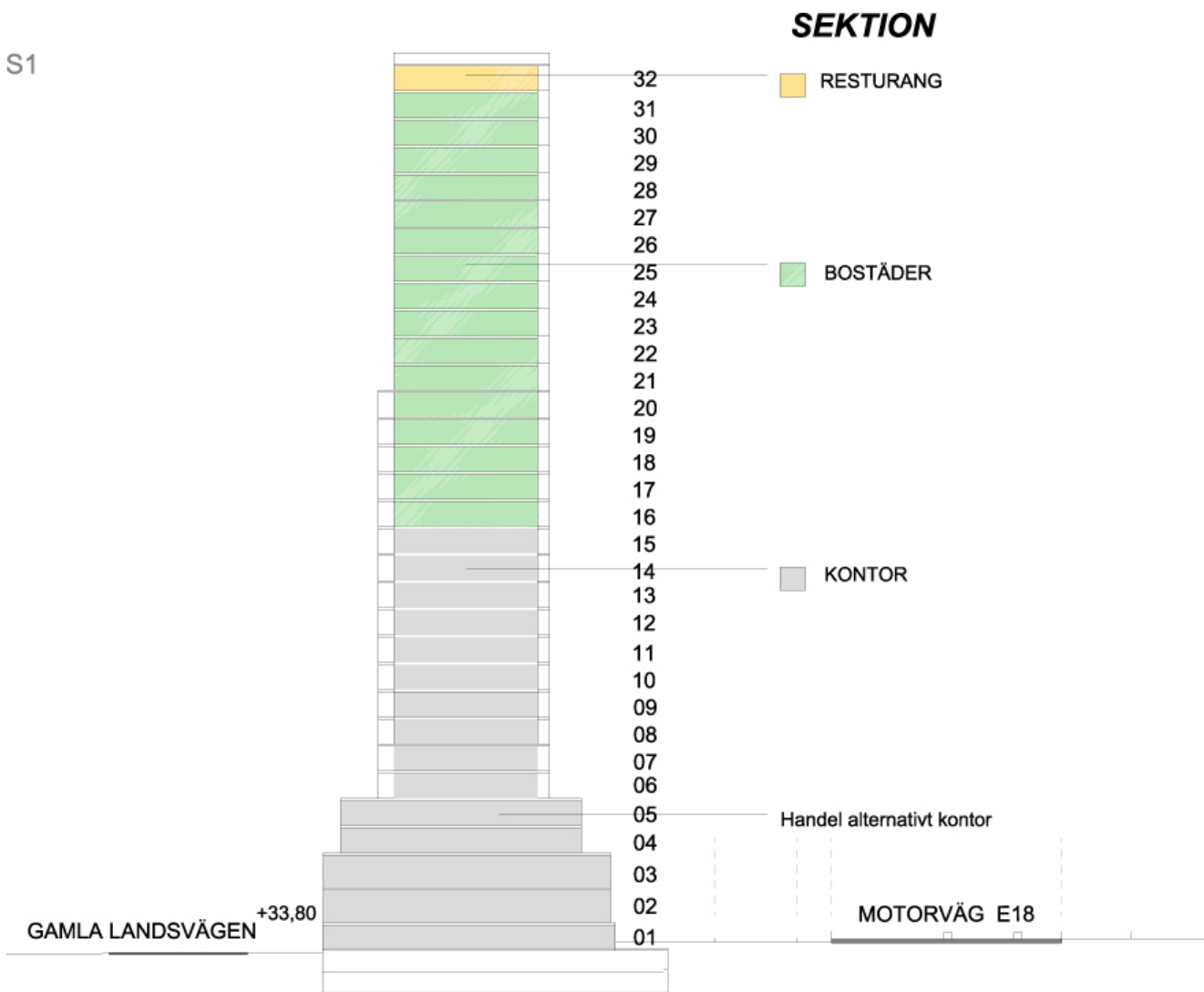
Av Luft - och bullerutredningarna framgår att under vissa villkor finns det möjlighet att inreda genomgående lägenheter som vetter mot Gamla Landsvägen och E 18 från plan 16 till plan 32. Enkelsidiga lägenheter kan lokaliseras endast mot Gamla Landsvägen från plan 10 till 32. Enkelsidiga lägenheter får inte lokaliseras mot E18.

Planbestämmelserna har därför reviderats för att möjliggöra inredning av bostäder i de översta våningarna enligt ovan. Kompletterande buller- och luftutredningarna tagits fram och ligger som underlag för planen.

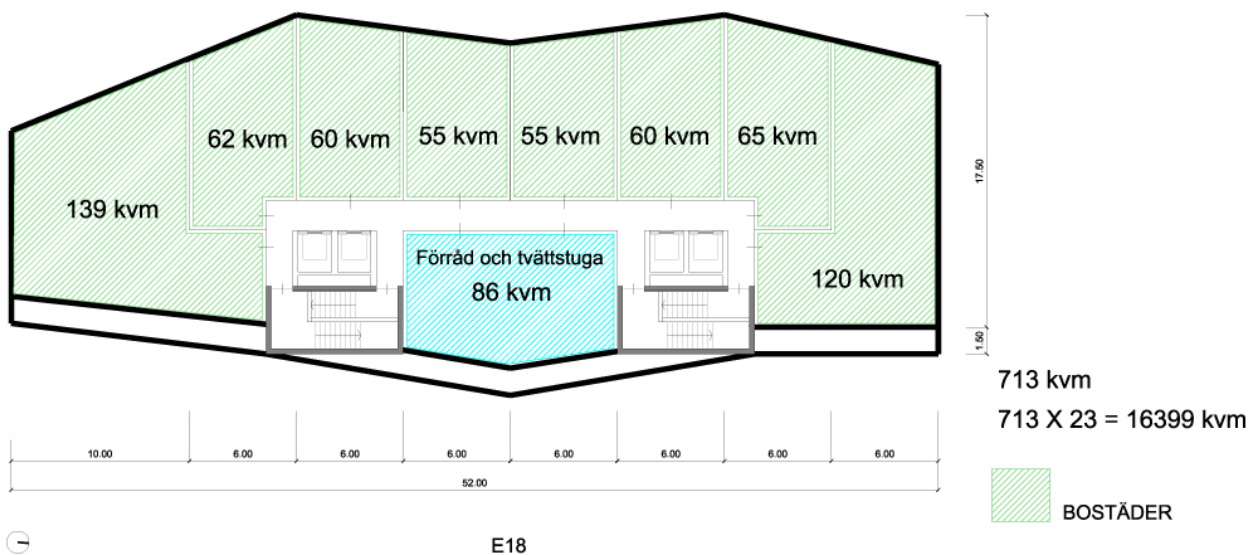
Ändringen som framför allt innebär en omfördelning av användningen av höghuset har förespråkats i utställningsskedet. Därför betraktas ändring av bestämmelserna som redaktionella.



E18
Inredning av genomgående lägenheter mot Gamla Landsvägen och E18 samt enkelsidiga mot gamla Landsvägen.

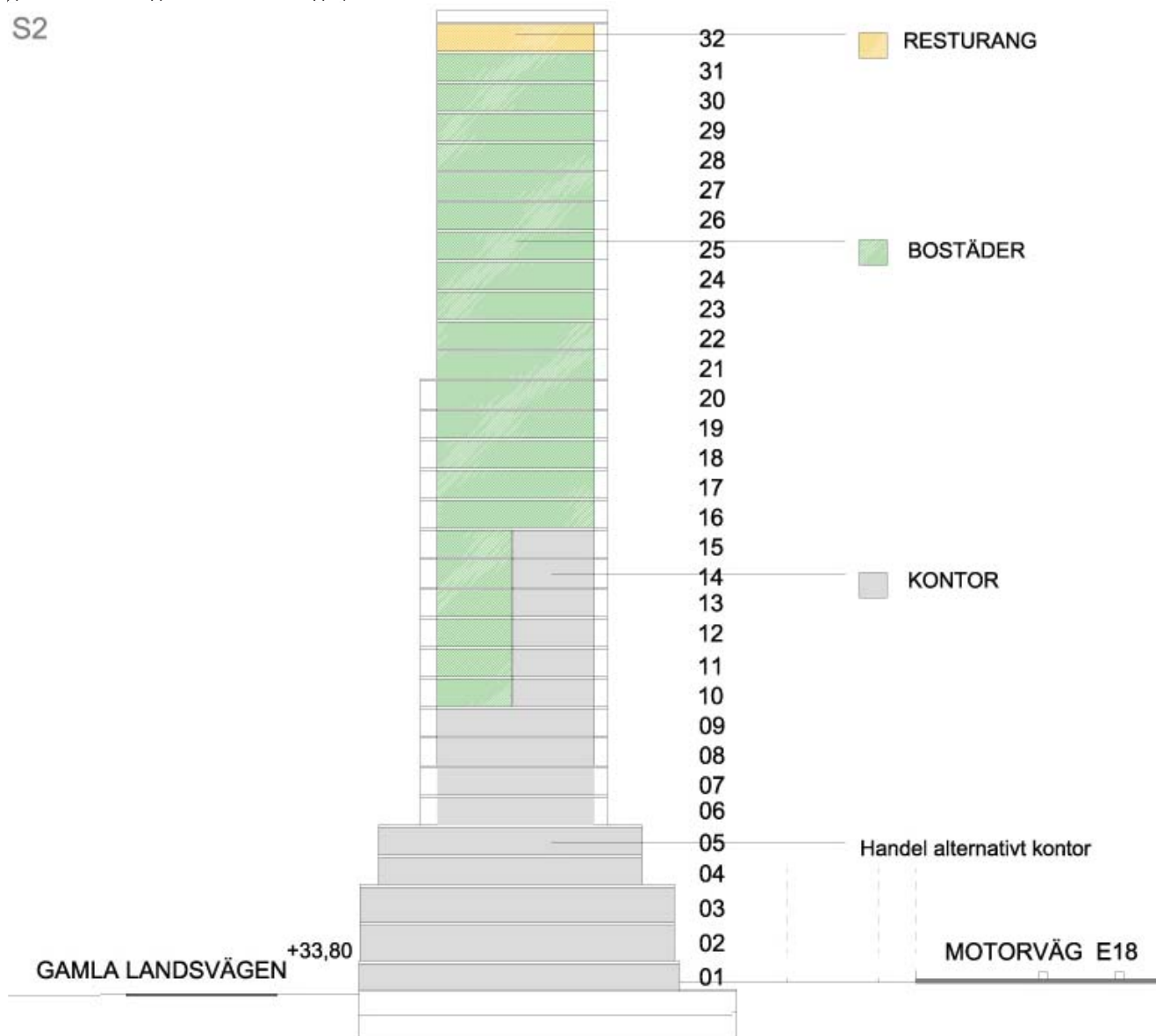


Sektion som visar möjligheten av inredning av genomgående bostäder från plan 16 till 32 mot E18 och mot Gamla Landsvägen.



Alternativ inredning av genomgående lägenheter mot Gamla Landsvägen och E18 samt enkelsidiga lägenhetshotell mot gamla Landsvägen och enkelsidiga förråd mot E18.

S2



Alternativ sektion som visar möjligheten av inredning av enkelsidiga bostäder mot gamla landsvägen från plan 10 samt genomgående bostäder från plan 16 till 32 mot E18.

Byggnadsnämnden tillstyrkte 2009-10-10 samt 2009-12-08, efter de ovanstående revideringarna, planförslaget och sände förslaget till Kommunstyrelsen.

Kommunfullmäktige beslutade 2009-12-14 att återmittera förslaget till Kommunstyrelsen för att pröva möjligheten av en sänkning av det maximala antalet våningar till höghuset från 32 till 28 våningar.

Kommunstyrelsen beslutade 2010-01-22 § 12 återmittera planförslaget till byggnadsnämnden att i enlighet med Kommunfullmäktiges beslut pröva sänkning av antalet våningar för höghuset.

Stadsbyggnadskontoret har reviderat förslaget. Det innebär att antalet våningar för höghuset ligger mellan 24-28 våningar.

Vid revideringen har bedömts att inga av de underliggande utredningarna behöver uppdateras utom luft- och vindutredningen som berörs av sänkningen av höghuset.

Det ursprungliga planförslaget tillåter ett hus mellan 24-32 våningar. Ändring av byggnadens höjd från 32 till 28 våningar innebär inga större förändringar i sak. Alla föreliggande utredningar såsom risk- och trafikutredningen och MKB:n gäller fortfarande.

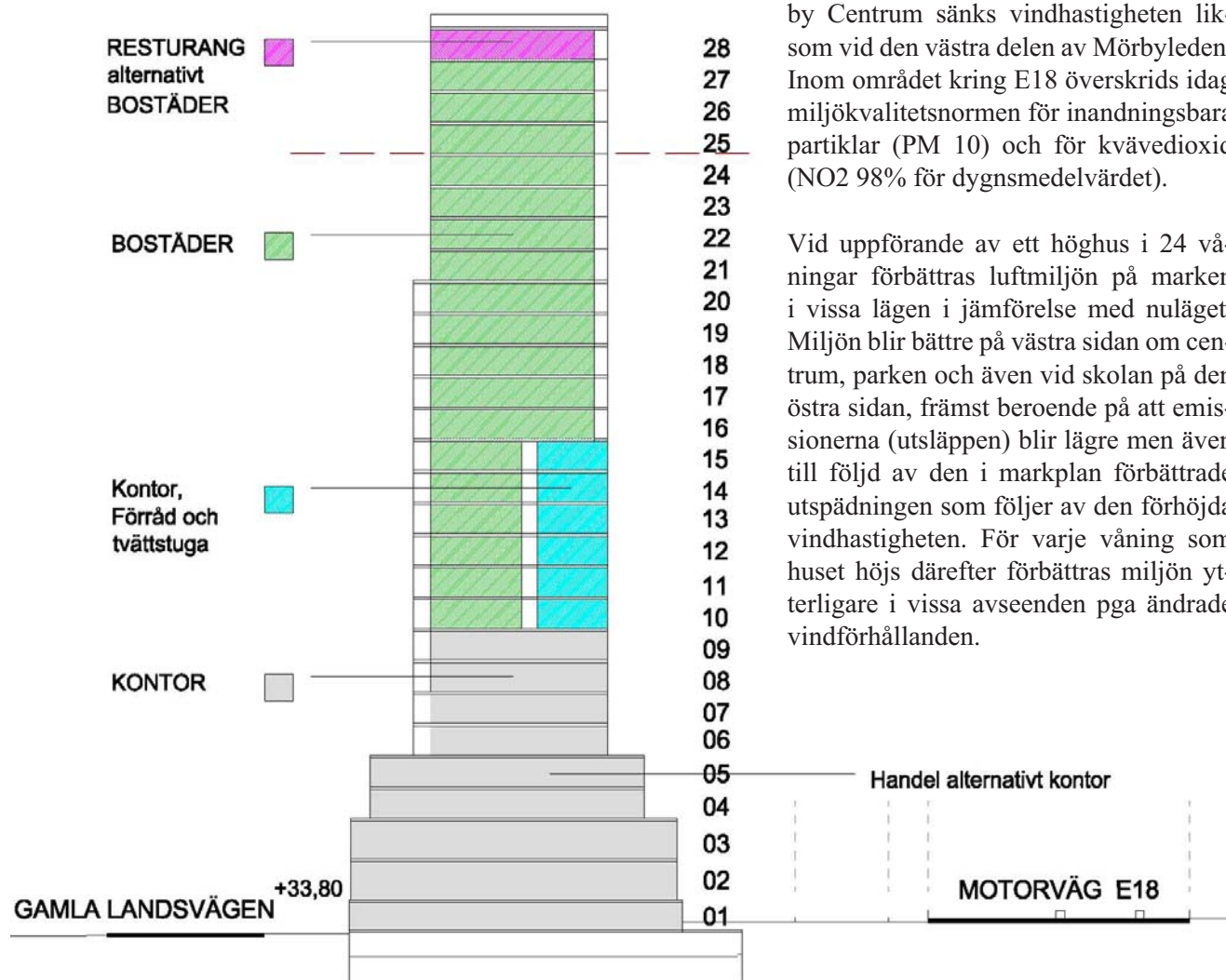
Luft- och bullerutredningen har uppdaterats för att tydligare belysa konsekvensen av ett höghus i 24 - 32 våningar.

I nollalternativet antas utsläpp av kväve och partiklar öka något beroende på ökade trafikmängder. Halterna av luftföroreningar beror inte enbart på utsläpp utan även på väder, topografi och bebyggelsens utformning.

Planförslaget innebär en förbättrad situation gällande luftföroreningar, dock finns risk för att miljökvalitetsnormerna avseende partiklar fortsättningsvis kommer att överskridas vid några oråden nära E18. Vindhastigheten beräknas att öka dels norr om höghuset i den planerade tillbyggnaden och dels söder om köpcentrumet där en tillbyggnad på ca 30 meter planeras samt öster om centrum utmed E18. Vid de planerade bo-

stadshusen och i parken väster om Mörby Centrum sänks vindhastigheten liksom vid den västra delen av Mörbyleden. Inom området kring E18 överskrids idag miljökvalitetsnormen för inandningsbara partiklar (PM 10) och för kvävedioxid (NO2 98% för dygnsmedelvärde).

Vid uppförande av ett höghus i 24 våningar förbättras luftmiljön på marken i vissa lägen i jämförelse med nuläget. Miljön blir bättre på västra sidan om centrum, parken och även vid skolan på den östra sidan, främst beroende på att emissionerna (utsläppen) blir lägre men även till följd av den i markplan förbättrade utspädningen som följer av den förhöjda vindhastigheten. För varje våning som huset höjs därefter förbättras miljön ytterligare i vissa avseenden pga ändrade vindförhållanden.



Sektion som visar sänkning av höghuset till 28 våningar

Förslag på åtgärder:

- Plantering av träd på den västra sidan av Gamla Landsvägen för avskärmning mot höga vindhastigheter och luftföroreningar från biltrafik.
- Ventilationsintag får inte placeras på sida ut mot den del av Gamla Landsvägen där NO₂-halterna kan komma att överskrida miljökvalitetsnormerna, dvs hörnet Mörbyleden – Gamla Landsvägen.
- SBK föreslår att, om möjligt, marken mellan Friber-

gaskolan och E-18 planteras med vintergröna växter. Det kan medföra att ytterligare sänka partikelhalterna med ca 20-30%.

Åtgärderna ingår i planbestämmelserna med krav på trädplantering samt lokalisering av ventilationsintag.



Illustration som redovisar byggnadens lägsta antal våningar 24 (röd markering) respektive högsta antal våningar 28.

Tillbyggnad av befintlig centrumbyggnad

Den befintliga centrumbyggnaden ges en utökad byggrätt med möjlighet att bygga på byggnadens norra delar med 1-2 våningar. Den utökade byggrätten möjliggör för en påbyggnad av den befintliga centrumbyggnaden om sammnlagt 2000 BTA. För att integrera den befintliga centrumbyggnaden i helhetsgestaltningen föreslås byggnaden ges ett nytt fasaduttryck med en skalfasad utanpå den befintlig byggnadsvolymen.

Nya bostäder

Utefter Golfbanevägens östra sida föreslås ny bostadsbebyggelse. Bostadshusen får uppföras som minst tre volymer till en maximal BTA av 13 000 kvm och i högst 10 våningar. För att motverka skuggverkan på de befintliga bostadshusen i parken och på torgytan föreslås byggnaderna trappas upp från den norra torget mot söder samtidigt som den södra delen av parken lämnas som parkmark. Entréer till bostäderna skall förläggas mot gatan. Bostäderna gränsar till föreslagen stadspark vilket gör att tillgången till friytor är god och att den privata gårdsytan kan begränsas. Samtliga lägenheter skall dock ha tillgång till balkong, terrass eller uteplats. Gårdsytorna mellan husen ska utformas så att de bildar en naturlig övergång mellan

parkmark och gata. Mellan byggnaderna finns stråk för allmän gångtrafik som förbinder parken med Golfbanevägen.

Nya torgbyggnader

På det norra torget möjliggörs för en ny byggnad med en föreslagen användning för kultur och handel. Byggnaden får uppföras i två våningar till en maximal höjd om +40 m över nollplanet och till en maximal BTA om 1000 kvm. Marken runt byggnaden skall anpassas i material och utförande till omgivande torgyta. Botenvåningen kommer att kunna nyttjas för serveringar, kvällsöppna butiker m.m, verksamheter som bidrar till ett mer levande centrum.

På torget föreslås även en mindre byggrätt för handel om ca 270 kvm BTA. Här kan serveringar och kioskverksamhet etablera sig som bidrar till att skapa nya målpunkter på torget. Byggnaden placeras i fonden på torget och av parken och får ett bra söderläge för uteserveringar m.m. Byggnaden får uppföras i ett plan och med ett lätt, transparent fasaduttryck, förslagsvis



Ovan: Korsningen mellan Gamla Landsvägen och Mörbyleden sett mot söder. Perspektivet visar länkbyggnaden och den nya entrén mot torget. Den nya entrén till SL:s biljetthall illustreras under Mörbyleden.

med ett stort inslag av glas så att den visuella kontakten med busstorget kvarstår. På norrsidan av bygnaden får ett skärmtak uppföras som väderskydd för bussresenärer som väntar på bussen.

Nytt kontorshus vid södra torget

I söder förlängs centrumbyggnaden med en ny byggnad för handel och kontor. Den nya byggnaden kopplas samman med den befintliga centrumbyggnaden och bildar en skärm i vinkel mot E18. Den södra byggnaden kan uppföras i 8 våningar och till en maximal BTA om högst 4500 kvm ovan mark. En bullerskärm föreslås mellan markparkeringen och E18. Höjden bör utredas vid projekteringen

Ny parkering norr om höguset

I planen föreslås en markparkering med möjlighet till förbindelse under mark med parkeringen under höguset. Det ursprungliga parkeringshuset utgår.

Torg, platser och nya entreer

Nytt entrétorg

Den yttre miljön rustas upp och ges en mer stadsmässig karaktär. I planområdets centrala del, i anslutning till centrumbyggnadens huvudentré, planeras en omgestaltning av den befintliga torgytan till ett nytt offentligt stadsdelstorg. Lastintaget och parkeringsdäcket rivs och ger plats till en större sammanhängande torgyta som kopplas samman med angränsande park. Torgets funktioner renodlas så att ett bilfritt torg skapas i anslutning till parken och en ny bussgata anläggs i ungefär samma läge som idag. Markparkeringen flyt-

tas och ersätts av kantstensparkeringar utefter gatorna inom planområdet.

Det nya torget kommer att fungera som en passage mellan olika funktioner, som samlingsplats eller som en plats att stanna upp vid. Markbeläggningen på torget bör urskilja sig från övrig gatubeläggning för att markera torgets funktion. Övergången mellan torget och parken föreslås utformas med inslag av vatten. Torget möbleras med sittbänkar, träd och uteserveringar. Mellan det norra torget och köpcentrumets övre entré, som ligger i nivå med Golfvägen, skapas en större trappa som vetter mot väster. Trappavsatsen ska fungera både som ett kommunikationsstråk och som en social plats för möten och umgängen.

Ny entre till tunnelbana

Den befintliga centrumets fasad mot Mörbyleden skall omgestaltas. En stor glasade entre skall öppnas mot Mörbyleden för att förbättra kommunikation mellan Mörbyleden och tunnelbaneentrén.

Ingång från E18

Det finns en busshållplats på E18 för södergående bussar. Bussresenärer måste idag ta sig till centrum genom en gångväg vid motorvägen och trappa ner till Mörbyleden. För att förbättra trafiksäkerheten föreslås en ingång direkt in till centrum vid busshållplatserna. Den nya ingången förbättrar säkerhet enligt riskanalysen. En sådan ingång bör beaktas vid ombyggnad



Ovan: Det norra torget sett uppifrån med parken i fonden. Nya trappen till Golfvägen illustreras till vänster.

av centrum. De befintliga trapporna från E18 ned mot Mörbyleden kommer då att rivas.

Ny stadspark

Den befintliga parken i området kommer att ges en ny gestaltning och en ny funktion som en stadspark i Danderyd. Genom att riva det befintliga parkeringsdäcket som ligger mellan torget och parken tillskapas ny parkyta och en viktig och central koppling mellan centrumets olika funktioner och knutpunkter bildas. Omgestaltningen av parken ska syfta till att höja de rekreativa och sociala värdena för de som vistas i området. Parken ska utformas så att den blir intresseväckande och attraktiv som utemiljö. Inom parkens olika delar planeras ytor för lek och spel och för avkoppling och avskildhet. Mellan det norra och det södra torget planeras ett vattenstråk som mynnar i en större vattensamling på det norra torget. Vattenstråket förses med övergångar. Gestaltning av parken planeras enligt gestaltungsprogrammet.

Parken ligger idag betydligt lägre än omgivande gator och bebyggelse. För att skapa ett sammanhängande och tillgängligt parkstråk som tar upp de nivåskillna-

der som råder i området föreslås en utfyllnad av parkens mest låglänta delar så att de anpassas till omgivande kvartersmark för bostäder.

Det redovisade parkområdet tar delar av befintlig kvartersmark för bostäder i anspråk. Marken som tas i anspråk utgör idag en del av grönområdet.

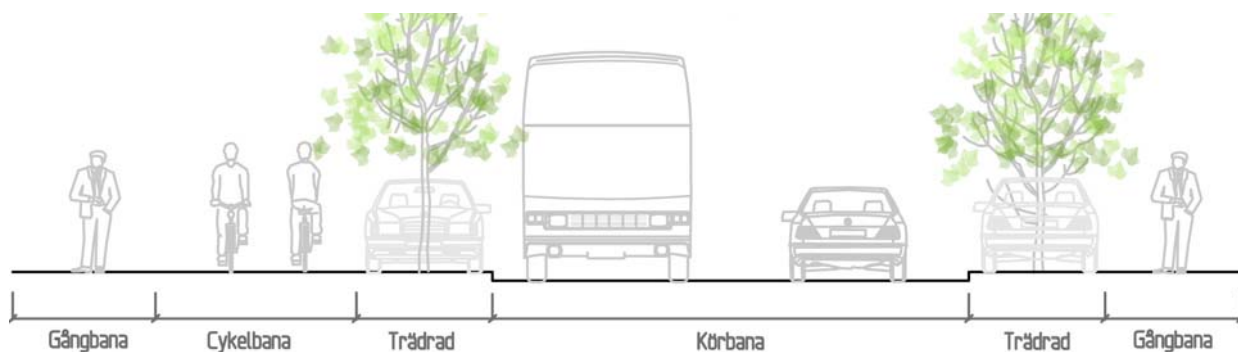
För att värna om den privata zonen kring bostäderna föreslås att parken ges en utformning där de centrala och mer offentliga delarna av parken gradvis övergår till mer halvprivata, lugna zoner närmast bostäderna.

Södra torget

I den södra delen av planområdet kommer det södra torget att ges en ny gestaltning och en större sammanhängande torgyta skapas när det s.k. posthuset rivs. Den del av Golfvägen som ligger mellan det södra torget och parken ges en utformning som gårdsgata vilket innebär att gatubeläggning och övrig utformning förmedlar att bilar får framföras på fotgängarnas villkor. Torget ska bevara sin småskaliga karaktär med torghandel. För att skärma av torget från E18 och skapa en mer skyddad miljö föreslås en ny byggnad på torgets östra del, mot E18.



Ovan: Golfbanevägen mot söder med bostadshuset till vänster.



Ovan: Principsektion över lokalgator inom planområdet

Gator och trafik

Trafik

En trafikutredning för den planerade utbyggnaden av Mörby Centrum har tagits fram under 2007. Utredningen har uppdaterats under 2008 och 2009. De trafikberäkningar som gjorts avseende den planerade utbyggnaden av Mörby Centrum visar på att trafiklastningen kommer att öka med ca 35% från år 2005 till år 2015. Trafikbelastningen på Golfbanevägen och på Edsviksvägen kommer att minska något medan trafikbelastningen på Gamla Landsvägen och Mörbyleden ökar. Beräkningar visar på att cirkulationsplatserna får måttliga belastningar, som mest 0.7 (av 1) under maximala timmar. Belastningar under 0.85 anses som god framkomlighet. I planen skapas möjlighet att inom gatumark öka antalet körfält i rondellerna på Mörbyleden så att framkomligheten kan klaras.

Gator

Det idag öppna och dominerande trafiklandskapet ska omgestaltas till en mer välplanerad, stadsmässig miljö med definierade gator och torgrum. Samtliga gator inom planområdet utförs med dubbelsidiga trottoarer. Enkelsidiga gång- och cykelbanor bibehålls längs gatorna. Utefter gatan anläggs trädplanteringar samt utrymmen för kantstensparkeringar. Befintliga körbanebredder bibehålls. Möjlighet finns i planen att utöka antalet körfält i rondeller så att bl.a. bussar från bussgatan får eget körfält för högersväng mot Mörbyleden.

Mörbyleden kan sänkas upp till 0.5 m för att bibehålla en fri höjd på 5.0 m mellan gata och ny länkbyggnad.

Gång och cykeltrafik

Befintliga gång- och cykelstråk bibehålls. Gång- och cykelvägen som idag går i öst-västlig riktning upphör dock på sträckan genom centrum. För att annonsera ankomsten till centrum kommer en utformning av torg och markbeläggning att väljas som signalerar torg-

och gångfartsområde. Cykeltrafik som har centrum som målpunkt får färdas på fotgängarnas villkor längs denna sträcka.

Planområdet kommer att förses med cykelparkeringar inom områden markerade som trafikområden i planen. Cykelparkeringarna ges tillgängliga och centrala lägen inom planområdet och placeras i anslutning till det norra och södra torget och i nära anslutning till busshållplatser och tunnelbana.

Kollektivtrafik

Busshållplatser kommer att finnas på flera ställen inom området, dels längs en bussgata parallellt med det norra torget och under den nya "länkbyggnaden" på Mörbyleden och dels utefter E18 i södergående riktning och vid det södra torget.

För att frigöra så stor yta som möjligt för torgyta om-disponeras det befintliga busstorget och den nya bussgatan flyttas närmare Mörbyleden. Förslaget innebär att markparkeringen på torget tas bort. Bussgatan ges utrymme för tre ledbussar i vardera riktningen. Busstorget gestaltas i samklang med det norra torget och den föreslagna stadsparken.

Under den nya "länkbyggnaden" förläggs tre busshållplatser. För att skapa bättre omstigningsmöjligheter mellan buss och tunnelbana planeras en ny entré till SL:s biljetthall och till gallerian under Mörbyleden på centrumbyggnadens norra gavel.

Nytt lastintag

Ett nytt lastintag är under utbyggnad på centrumets östra sida vilket möjliggör en rivning av det befintliga lastintaget på centrumets entrésida.

Det nya höghuset och länkbyggnaden på OK-tomten kommer att ha ett eget lastintag på den östra sidan av byggnaden, ut mot E18. Infart till lastintaget sker från Mörbyleden.

Befintligt lastintag mot Golfvägen behålls.

Parkering

För beräkning av bilplatsbehovet inom Mörby Centrum har kommunens parkeringsnormer använts som grund. Normen har sedan modifierats med tanke på att planområdet har ett ytterst centralt läge nära goda kollektiva förbindelser och att man räknar med ett samutnyttjande av parkeringsplatserna mellan olika funktioner.

Den planerade utbyggnaden och det befintliga centrumet kommer tillsammans att generera ett sammanlagt parkeringsbehov om drygt 2190 bilplatser. Detta parkeringsbehov har dock inte varit dimensionerande för utformningen av parkeringslösningar eftersom maxbehovet för handel och kontor inte uppstår samtidigt. Studier visar att det maximala parkeringsbehovet för Mörby Centrum uppstår på fredagar mellan 16-17, parkeringsbehovet uppgår då till ca 1560 bilplatser.

Vid den totala beräkning av parkeringsbehovet bör dock hänsyn tas till ett samutnyttjande mellan kontor och handel.

Parkeringsnorm:

Handel:	35 pl/1000 m ²
Livsmedel:	60 pl/1000 m ²
Kontor, service:	15 pl/1000 m ²
Bostäder:	1pl / lgh

Under affärsbyggnaden finns möjlighet att anordna parkering i två våningar under mark. Möjlighet finns även att anlägga parkering i delar av våning 1-2 i affärsbyggnaden. Infarter till parkeringsdäcken ordnas från två ställen beroende på färdväg, dels under Mörbyleden och dels mot Gamla Landsvägen.

Under höghuset finns möjlighet att bygga parkering i tre plan under mark.

Norr om höghuset planeras ett ny markparkering med viss möjlighet till parkering under mark för ca 40-70 bilplatser. Parkeringen förbinds direkt med höghuset via en passage under på- och avfarterna till E18. Infarter till höghusets parkering och parkering norr därom sker norr om höghuset och från Gamla Landsvägen.

Bostäderna utefter Golfbanevägen försörjs via parkeringsgarage under bostadshusen i upp till två plan. Tillfart till garaget sker från Golfbanevägen.

Ur trygghetsaspekt och tillgänglighetssynpunkt har det varit angeläget att även kunna erbjuda parkeringar i markplan som ligger i nära anslutning till centrumets entréer. Markparkeringar föreslås därför i anslutning till den södra entrén, inom det område som idag är parkering, samt centralt i området, vid Mörbyleden, inom det område som idag är park. Utöver dessa parkeringsplatser tillkommer platser i form av angörings- och besöksparkeringar längs Golfbanevägen och Gamla Landsvägen.

Möjlighet att anlägga parkering under allmän platsmark, gata ges i detaljplanen

Angöring

Taxiangöring till centrumbyggnaden sker från Edsviksvägen och det norra torget där angöringsfickor för taxibilar anordnas. Angöring till det nya höghuset och den nya, lägre affärsbyggnaden sker från Gamla Landsvägen där parkeringsfickor för korttidsangöring och taxibilar anläggs på ömse sidor om vägen. Korttidsangöring finns även vid södra torget samt vid entrén mot Golfvägen.

Tillgänglighet

Gator, parker och platser tillgänglighetsanpassas. Entréer till bostäder och handel och kontor placeras så att de kan nås inom 10 m från gata. Angöring och korttidsparkeringar finns i anslutning till den nya bebyggelsens entréer.

Störningar

Tunnelbanans skyddszon

Under delar av OKQ8 tomten ligger SL:s tunnelbana. Tunnelns skyddszon är inom planområdet satt till nivå +19.5 - +22.5 m över nollplanet. Skyddszonen innebär att inga ingrepp under denna nivå normalt får göras. I särskilda fall och under vissa förutsättningar kan ingrepp tillåtas efter godkännande av Landstinget. För åtgärder inom tunnelbanans riskområde (området som sträcker sig från markplan och 50 m i sidled från tunnelvägg) skall samråd med SL ske.

Radon

Marken inom planområdet utgör inget riskområde för radon. Vid området runt busstorget förekommer det ett parti med lerjord som generellt utgör lågriskområde. I kontaktzonen mellan lerjord och övrig mark kan det finnas risk för radon. Byggnader här bör därför uppföras radonsäkert.

Kraftledning

Parallellt med Golfbanevägen, på dess västra sida passerar en 220 kV kraftledning som ingår i stamnätet. Från kraftledningar utgår elektromagnetiska fält som kan vara skadliga för människors hälsa. Som riktvärde rekommenderas att 0,2 μ T inte bör överskridas vid bostäderna på Golfbanevägens östra sida. En mätning av de elektromagnetiska fälten har tagits fram av ÅF-Engineering AB. Mätningarna visar att de rekommenderade riktvärdena för elektromagnetiska fält klaras ca 26 m från kraftledningen. Detta innebär att ungefär hälften av kvartersmarken för bostäder klarar de rekommenderade riktvärdena. I planen anges att kontor får uppföras till dess att kraftledningen är flyttad, därefter bostäder.

Teknisk försörjning

Vatten och avlopp

Anslutningspunkter för vatten och avlopp för den planerade utbyggnaden planeras i områdets lokalgasystem.

Dagvattenhantering

Dagvatten policyn för Danderyds kommun ska följas. Byggnadsmaterial med tungmetaller tex koppar och zink ska undvikas. För omhändertagande av dagvatten från parkeringsytor ska oljeavskiljare installeras. För att omhänderta så stor del av dagvattnet som möjligt lokalt ska fördröjningssystem anläggas.

Värme

Utbyggnaden av Mörby Centrum avses att anslutas till befintligt fjärrvärmesystem i området.

E1

Nätstationer finns i områdets södra del, mot E18, samt i områdets norra del, utefter Gamla Landsvägen. Eventuellt nya stationer kan förläggas i planerade parkeringsgarage.

Avfall

Omhändertagande av höghusets och lågbyggnadens avfall sker från lastkajen på byggnadens östra sida. Sophantering ska lösas inom respektive bostadsfastighet eller alternativt som gemensamhetsanläggning.

Återvinningsstation

Inom planområdet på södra parkeringen finns idag en återvinningsstation. Återvinningsstationen är liten och ibland förhindrar besökande till stationen trafiken till parkeringen. Återvinningsstationen betjänar inte affärerna utan är till för allmänheten. Det finns inga lämpliga platser inom planområdet för en ny station. Det pågår en utredning för att hitta lämpliga platser inom kommunen, bl.a. i närheten av Mörby Centrum för nya stationer. De nya bostadshusen får bygggrätt för miljöstationer på egen tomt.

Konsekvenser för miljön

En miljökonsekvensbeskrivning (MKB) har tagits fram som belyser konsekvenserna av planens genomförande. De olika utredningarna enligt nedan har legat till grund för MKB:n.

Luft och vindpåverkan

En luftföroreningsstudie har tagits fram av IVL, Svenska miljöinstitutet på uppdrag av Diligentia AB. Det framgår i studien att nybyggnationen av Mörby Centrum resulterar i förhöjda vindhastigheter på tre platser inom området, delar av Gamla Landsvägen, vid markparkeringen i områdets södra del och utefter E18. I parken och utefter Edsviksvägen och Mörbyleden kommer byggnationen att resultera i lägre vindhastigheter än idag.

Resultatet från spridningsberäkningarna för NO₂-halter visar att haltbidraget som årsmedelvärde och som 98 percentil för dygnsmedelvärden och timmedelvärden kommer att minska år 2015 när planförslaget är genomfört. Anledningen till den förbättrade situationen är dels att koncentrationen av NO₂ emissioner från trafiken genom att vindhastigheten utefter E18 och Gamla Landsvägen beräknas öka till följd av förslaget.

Resultatet från spridningsberäkningarna visar även att situationen för PM10 från vägtrafik som årsmedelvärde och som 90-percentil för dygnsmedelvärde

kommer att förbättras efter planens genomförande. Även här beror minskningen till stor del på den ökade vindhastigheten och ventilationen i området.

Miljö kvalitetsnormer

Vid planering ska kommuner och myndigheter säkerställa vissa miljö kvalitetsnormer enligt Miljöbalkens 5 kapitel. Miljö kvalitetsnormer finns för kväveoxid, svaveldioxid, partiklar och bly. Enligt plan- och bygglagen får en plan inte medföra att en miljö kvalitetsnorm överskrids.

För att utreda om de beräknade haltnivåerna av NO₂ och PM10 kommer att ge upphov till överskridanden av miljö kvalitetsnormer (MKN), delmål och miljömål har en lokal urban bakgrundshalt adderats till ovanstående beräkningar för luft. För NO₂ kommer vare sig MKN eller delmålet för årsmedelvärdet att överskridas efter planens genomförande. Däremot finns det risk för att MKN för 98-percentilen både för dygnsmedelvärdet och timmedelvärdet överskrids längs med E18. Det föreligger även risk för att 98-percentilen för timmedelvärdet kan tangeras längs Gamla Landsvägen, Mörbygårdsvägen och Golfbanevägen. Miljö kvalitetsnormerna överskrids redan idag och beräkningarna visar att situationen förbättras i framtids-scenariet.

För PM10 finns det risk att MKN för årsmedelvärdet och därmed även delmålet och miljömålet överskrids precis inom vägområdet. Det föreligger även risk för att MKN för 90-percentilen för dygnsmedelvärdet överskrids på motsvarande sträcka. Längs delar av Gamla Landsvägen och Mörbygårdsvägen samt ett band på max 100 m längs med E18 riskerar delmålet och miljömålet för 90-percentilen för dygnsmedelvärdet att överskridas. I dagsläget överskrids normerna inom ett betydligt större område, den framtida situationen blir en väsentlig förbättring jämfört med idag.

Miljö kvalitetsnormerna överskrids inte där människor kommer att vistas och röra sig mest, dvs vid entreterna till centum, parken och gångvägarna. Däremot kommer MKN att överskridas fortfarande vid E18.

Förorenad mark

En markundersökning har utförts (Tyréns) för att undersöka eventuell förekomst av markföroreningar inom OKQ8-tomten. Marken inom området är lätt förorenad av den pågående verksamheten. Halterna är så pass låga att de inte utgör någon risk för kontor och handel, för bostäder krävs dock att marken saneras. Då jordlagret inom OKQ8-tomten är mycket tunt kommer all jord att schaktas bort i samband med grundläggning av de nya byggnaderna. Förorenad mark måste omhändertas och avlägsnas från platsen till godkänd behandlingsanläggning. Förslaget får positiva konsekvenser för miljön då de markföroreningar som förekommer på OKQ8 tomten kommer att schaktas bort och omhändertas av godkänd behandlingsanläggning.

Utredningen visar en avsevärd förbättring av värdena där människor vistas och rör sig mest utomhus. Värdena kommer dock fortfarande överstiga gällande normer på E18 beroende på trafiken.

Buller

I planen ställs krav på att gällande riktvärden för buller enligt infrastrukturpropositionen 1996/97:53 skall klaras i första hand. I Stockholmsregionen råder brist på byggbar mark i lägen som är centrala och gynnsamma med tanke på kommunikationer och infrastruktur. Dessa lägen är ofta utsatta för bullerstörningar från bl.a. vägtrafik. För att skapa samsyn för olika planeringssituationer har två avstegsfall från Naturvårdsverkets kvalitetsmål tagits fram av Länsstyrelsen i Stockholms län.

En bullerutredning har tagits fram av ÅF Engineering AB på uppdrag av Tekniska kontoret i Danderyds kommun för att beräkna framtida bullernivåer från vägtrafiken till följd av planförslaget och av ett troligt nollalternativ, dvs den framtida situation som kan förväntas om inte planen genomförs. I bullerutredningen antas två hastigheter på E18, 70km/h respektive 100 km/h.

Riktvärden	Kvalitetsmål	Avtegsfall A	Avstegsfall B
Maxnivå	<70dB(A)	> 70dB(A)	> 70dB(A)
Ekvivalentnivå vid fasad, balkong, uteplats och rekreationsyta	≤55dB(A)	> 55dB(A)	> 55dB(A)
Ekvivalentnivå vid bostadens tysta sida	≤45dB(A)		
Samtliga lgh har tillgång till tyst sida med betydligt lägre nivåer än XdB(A) för minst hälften av boningsrummen		≤45-55dB(A) +tyst uteplats	≤55dB(A)

Matris över riktvärden för trafikbullernivåer

För nya planerade bostäder vid Golfbanevägen blir ekvivalent ljudnivå upp mot 60 dB(A). Med lokala bullerskärmar på balkong samt lämplig lägenhetslösning kan dessa bostäder innehålla mål enligt avstegsfall B. För planerade bostäder i den västra delen av höghuset, mot Gamla Landsvägen, kommer mål enligt avstegsfall B att kunna innehållas med lokala skärmar på balkong samt enkelsidiga lägenheter.

Skuggverkan

En sol- och skuggstudie har tagits fram av stadsbyggnadskontoret i Danderyds kommun. Studien studerar skuggverkan från höghuset i tre alternativa höjder. Studien visar att höghuset har en förhållandevis gynnsam placering med tanke på sol- och ljusförhållanden. Större delen av dagen skuggas endast kontorsbebyggelse och trafiklandskapet runt E18. Tidiga morgnar och kvällar kommer villatomter att skuggas öster och väster om Mörby Centrum. Ingen fastighet skuggas dock mer än en timme. Studien visar även att justeringar av höghusets höjd med 10 meter inte påverkar skuggförhållandena nämnvärt.

Risk

En riskanalys har upprättats av WSP på uppdrag av stadsbyggnadskontoret i Danderyds kommun. Till programmet för detaljplan togs en första version av riskanalys fram.

Allteftersom nya förutsättningar framkommit och utifrån de kommentarer som Länsstyrelsen lämnat har en ny riskanalys tagits fram, kallad uppdaterad handling, december 2008.

Riskanalysen har upprättats i syfte att studera de risker som den planerade bebyggelsen exponeras för. Syftet med riskanalysen är att undersöka möjligheten att ur risksynpunkt genomföra planerade ny- och tillbyggnader.

De risker som identifierats och som med avseende på personsäkerheten bedöms kunna påverka bebyggelsen i planområdet är förknippade med transporter av farligt gods på E18. Avståndet mellan ny bebyggelse och E18 är endast 10-15 m.

Resultatet av riskanalysen visar på en relativt låg risknivå i hela området. Enligt beräknad samhällsrisk hamnar nivån inom det s.k. ALARP-området för olyckor med få omkomna och i övrigt under gränsen för acceptabla risker. Det innebär att det råder en lägre risk än att den kan anses vara oacceptabel samtidigt som risken delvis är högre än att den direkt kan anses vara acceptabel. Detta medför att åtgärder måste vidtas om kostnaden kan anses vara proportionerlig i förhållande till den riskreducerande effekten.

För att sänka risknivåerna inom planområdet ställs högsta möjliga krav på nya och befintliga byggnader. Följande åtgärder skall i enlighet med planbestämmelserna vidtas. Från ca 50 m norr om och fram till där tillbyggnaderna slutar i söder skall det uppföras ett avåkningskydd. Skyddet skall vara tätt i nederkant, likt befintligt skydd utefter E18.

Efter samrådet har kraven på säkerhet skärpts i enlighet med Länsstyrelsen synpunkter. En bestämmelse om b3 har införts inom planområdet för utbyggnaden av centrumanläggningen. Det innebär att fasaderna mot E18 skall utföras i strålningskyddat glas av lägst klass EI 30 upp till en höjd av 20 meter ovanför vägbanan. Kravet gäller fasaderna på både den befintliga och de nya byggnaderna

Entréer, terrasser, ventilationsintag etc ska placeras vid fasader som vetter bort från E18.

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt
08-568 91246
jamal.esfahani@danderyd.se

Dnr 2005-BN0541

Antagandehandling

Genomförandebeskrivning

tillhörande detaljplan för

Mörby Centrum mm

Danderyds kommun

Genomförandebeskrivningen skall redovisa de organisatoriska, tekniska, ekonomiska och fastighetsrättsliga åtgärder som behövs för att åstadkomma ett samordnat och ändamålsenligt genomförande av detaljplanen. Genomförandebeskrivningen har ingen rättsverkan. Detaljplanens bindande föreskrifter framgår av plankartan och planbestämmelserna.

Planen upprättas av Danderyds kommun, Stadsbyggnadskontoret. Lantmäterimyndigheten verkställer de fastighetsrättsliga genomförandefrågorna efter ansökan. Det tekniska genomförandet av allmänna anläggningar ombesörjes av kommunen genom Tekniska kontoret. Byggherren/ar svarar för och bekostar iordningställande av kvartersmark och därmed sammanhängande utredningar, undersökningar samt eventuella åtgärder och tillstånd mm. se nedan.

ORGANISATORISKA FRÅGOR

Planens syfte

Detaljplanens syfte är att genom en ny detaljplan pröva förutsättningarna för utbyggnad och utveckling av Mörby centrum och området kring centrum-



läggningen. Ambitionen är att centrumanläggningen byggs ut och att centrumområdet ska få en mer stadsmässig prägel med inslag av bostäder, kontor och andra verksamheter samt en ny utformning av parken och busstorget.

Tidsplan

För detaljplanen gäller följande tidsplan:

Program	1: a kvartalet 2007-
Arkitekttävling a 2008	3: a kvartalet 2007- 2:
Beslut i KS om inriktning om Planarbetet	3: a kvartalet 2008
Plansamråd	1: a kvartalet 2009
Utställning	3: a kvartalet 2009
Antagande	1: a kvartalet 2010

* z.a

Genomförandetid

Genomförandetiden är 15 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.

Preliminär etappindelning av utbyggnader efter att planen har vunnit laga kraft

År 1

Rivning och sanering av Norsk Hydro tomten.

Byggnation av ett nytt parkeringshus på Norsk Hydro tomten.

Nytt lastintag.

Rivning och sanering av OK-Q8.

År 2

Tillbyggnad av befintlig kontorsdel.

Nybyggnad av garage under mark på Ok-Q8 tomten.

Utbyggnad av centrum.

Sänkning av Mörbyleden.

Ombyggnad av busstorget.

År 3-4

Rivning av P-däck vid parken.

Ombyggnad av Norra torget.

Tillbyggnad mot busstorget.

Utbyggnad av länk ovan Mörbyleden.

Höghus.

P-däck norr om höghuset.

Ombyggnad av stadsparken.



År 4

Ett nytt kontorshus vid Södra torget.
Ombyggnad av Södra torget.

År 5-6

Rivning av posthuset.
Kraftledningar tagna ur drift.
Nybyggnad av bostadshus vid Golfvägen.

Markägoförhållanden

Centrumanläggningen ägs av Diligentia. Bostadshusen väster om centrumanläggningen, en äldre panncentral samt parkeringsanläggningen i anslutning till parken ägs också av Diligentia. Den övriga marken inom planområdet (parken, torgen och OK-Q8 tomten) ägs av kommunen. Bensinstationen öster om E18 (Hydro) ligger på Diligentias mark.

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 allmänplats.

Norrvatten är huvudman för underjordiska huvudvattenledningar inom området.

Norrenergi är huvudman för underjordiska fjärrvärmeledningar.

Eon AB är huvudman för underjordiska elledningar.

Stockholms Läns landsting är huvudman för tunnelbanan.

Fastighetsägarna ansvarar för alla åtgärder inom kvartersmark såsom anläggande och framtida drift av s.k. servisledningar (enskild ledning in till det egna huset), grönytor mm. Anläggningar på kvartersmark som är till nytta för flera fastigheter kan inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Avtal

Genomförande av de delar av detaljplanen som berör befintlig centrumanläggningens utbyggnad skall regleras i exploateringsavtal mellan Danderyds kommun och Diligentia. Ett av Diligentias godkänt avtal skall föreliggas kommunfullmäktige innan detaljplaneförslaget läggs fram för antagande.

Ett avtal för reglering av frågor som berör SL/SLL skall föreligga mellan Danderyds kommun, Diligentia och SL/SLL innan planens antagande.



Ett avtal för reglering av frågor som berör Vägverkets vägområdet inom detaljplanen skall föreligga mellan Danderyds kommun, Diligentia och Vägverket innan planens antagande.

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

- Sänkning av Mörbyleden
- Omläggning av ledningar inom planområdet
- Gemensamma anläggningar, där det förekommer.

FASTIGHETSÄTTSLIGA FRÅGOR

Fastighetsbildning

Fastighetsplanen för de aktuella fastigheterna upphör att gälla.

Fastighetsplan upprättas inte. Fastighetsägarna ansöker om och bekostar erforderlig fastighetsbildning.

3 dimensionell fastighetsbildning tillåts inom planområdet.

Gemensamhetsanläggningar, servitut och ledningsrätter

Inom planområdet finns ett flertal ledningsrätter.

Gemensamhetsanläggningar bildas där behov föreligger.

TEKNISKA FRÅGOR

Tekniska undersökningar

Före detaljprojektering av fastigheterna inom planområdet bör en detaljerad geoteknisk undersökning göras. En geoteknisk undersökning har genomförts på OK-Q8 tomten för att kontrollera om problem med förorenade jordar kan förekomma. Resultatet av undersökningen skall följas innan nybyggnationen påbörjas.

Tekniska anläggningar

Vägar

Det befintliga busstorget intill norra huvudentrén byggs om för att skapa ett mer ändamålsenligt busstorg. Förslaget har tagits fram i samråd med SL.

De befintliga vägarna inom området används för tillfarter till fastigheterna inom planområdet.

Mörbyleden beräknas kunna sänkas ca 0.5 meter för att möjliggöra överbyggnaden av Mörbyleden och sammankopplingen mellan den befintliga centrumanläggningen och utbyggnaden av centrum på OK-Q8 tomten. Sänkningen medför en del omläggning av ledningar som ligger under Mörbyleden.

Tillfart till parkeringen för de nya bostäderna som ligger under husen sker via Golfbanevägen.

Tillfarten till Ok-Q8 tomten sker dels via Mörbyleden och dels via den befintliga infarten norr om Ok-Q8 tomten och del via Gamla Landsvägen.

I övrigt bibehålls infrastrukturen inom planområdet

Vatten- och avlopp

Befintliga kommunala vatten- och avloppsledningar bedöms ha kapacitet för exploateringen. Dricksvatten- och spillvattenanslutning kan ske till allmänt ledningsnät. Avloppsnätet inom kvartersmark skall utformas som duplikatsystem med skilda ledningar för dag- och dräneringsvatten respektive spillvatten. Anslutning till befintlig dagvattenledning och eventuell omläggning av dagvattenledningar på kvartersmark som krävs på grund av utbyggnaderna skall ske på fastighetsägarens bekostnad.

Uppvärmning

Området är anslutet till fjärrvärmenätet. Eventuell omläggning av ledningarna på kvartersmark som krävs på grund av utbyggnaderna skall ske på fastighetsägarens bekostnad.

El och tele

Planområdet ansluts till redan befintligt nät för el och tele. Eventuell omläggning av ledningarna på kvartersmark som krävs på grund av utbyggnaderna skall ske på fastighetsägarens bekostnad.

Skydd mot olyckor

I planbestämmelserna angivna åtgärder ska efterföljas för att skapa en trygg och riskfri miljö. Detta ombesörjs av blivande fastighetsägaren.

Dokumentation och kontroll

Respektive fastighetsägare upprättar kontrollprogram för exploateringens kvalitetssäkring. VA-anlutningar till allmänna anläggningar ska dokumenteras i enlighet med Tekniska kontorets föreskrifter.

En markplaneringsritning skall lämnas in i samband med bygglovsansökan.

Skylltprogram för fastigheten ska redovisas vid bygglovsprövning



EKONOMISKA FRÅGOR

Ekonomiska konsekvenser för kommunen

Kommunen bygger och finansierar utbyggnad av allmänna vägar och platser i området. Ett exploateringsavtal skall finnas mellan Danderyds kommun och Diligentia för reglering och omfördelning av de ekonomiska konsekvenserna. Fastighetsägaren/na skall 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.

STADSBYGGNADSKONTORET DEN 1:a februari 2010

Jamal Esfahani
Stadsarkitekt